

**TRABALHO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL REALIZADO POR SOLICITAÇÃO DO GRUPO**



**FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**DADOS DO IMÓVEL:**

- **ENDEREÇO:** Rua Piracuruá, quadra 251, s/ nº.
- **TRECHO:** Esquina com a Rodovia PI-116.
- **GEORREFERENCIAMENTO (UTM):** Acesso - LONG: 207642.82 m E / LAT: 9680009.53 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Praia Dunas/Litoral Piauiense.
- **MUNICÍPIO/UF:** Luís Correia/PI.

**CARACTERÍSTICAS:**

IDENTIFICAÇÃO	TERRENO (m <sup>2</sup> )	CONSTRUÇÃO (M <sup>2</sup> )	OBSERVAÇÕES
Terreno com benfeitorias	1.430,00 m <sup>2</sup>	120,90	Conforme RGI

**OBSERVAÇÕES:**

1) Trata-se de um imóvel comercial, onde se encontra erigida uma subestação de telefonia e de interesse da empresa TIM. O referido imóvel possui endereço na Rua Piracuruá, quadra 251, s/nº, Praia Dunas, Luís Correia-PI.

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:** Certidão do RGI e Escritura de Compra e Venda.

**METODOLOGIA:** MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Fundamentação II e Precisão III.

**FOTO:**



*Vista parcial do imóvel "objeto avaliando".*

**RESUMO DOS VALORES**

V.MÍNIMO	V.MÉDIO	V.MÁXIMO	LIQ.NORMAL	LIQ.FORÇA
R\$ 491.400,00	R\$ 574.000,00	R\$ 656.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 290.000,00

**Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.**

## RELATÓRIO: 225.18228-6

## INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria externa no imóvel em **dezembro/2025**.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria externa no imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as **NBR-14653-1/2011** e **NBR-14653-2/2011**, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

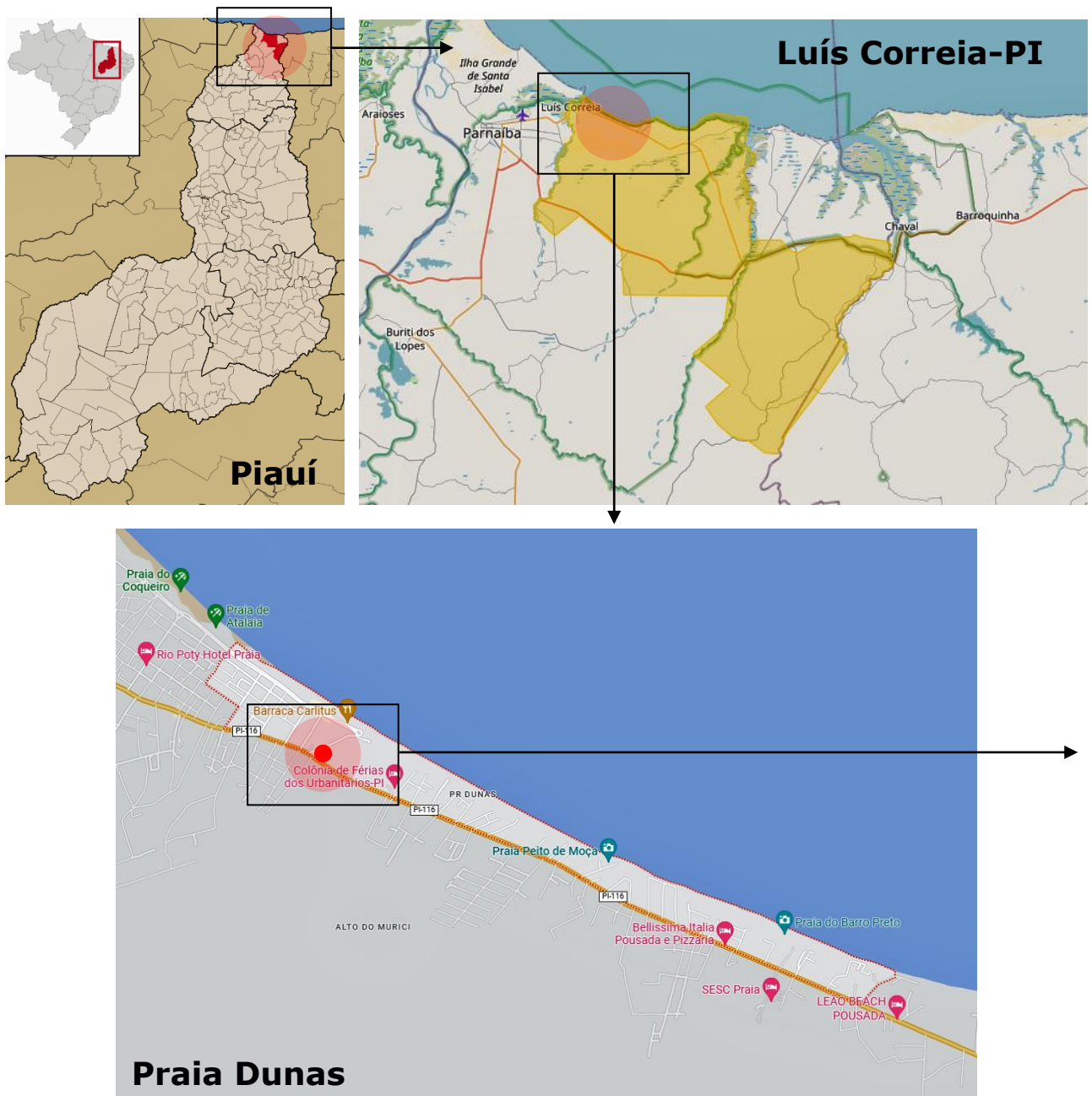
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis.

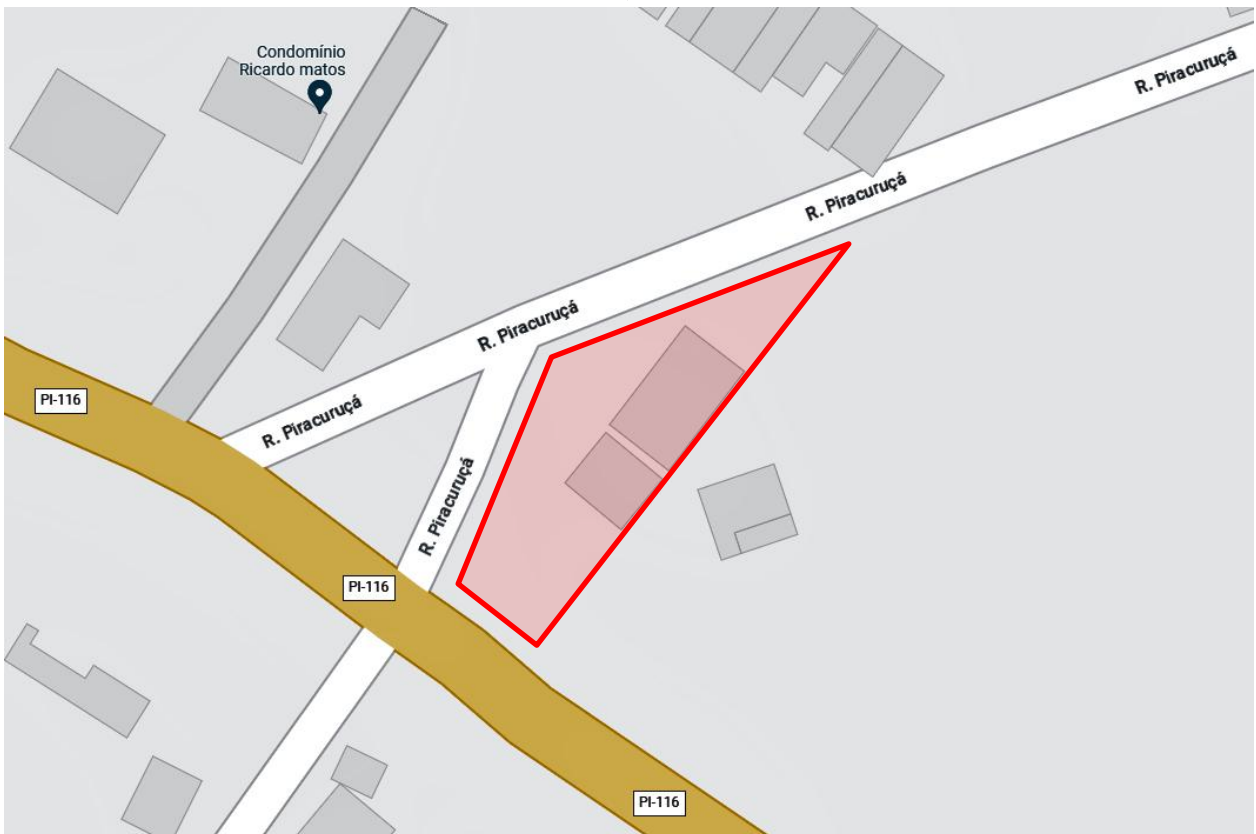
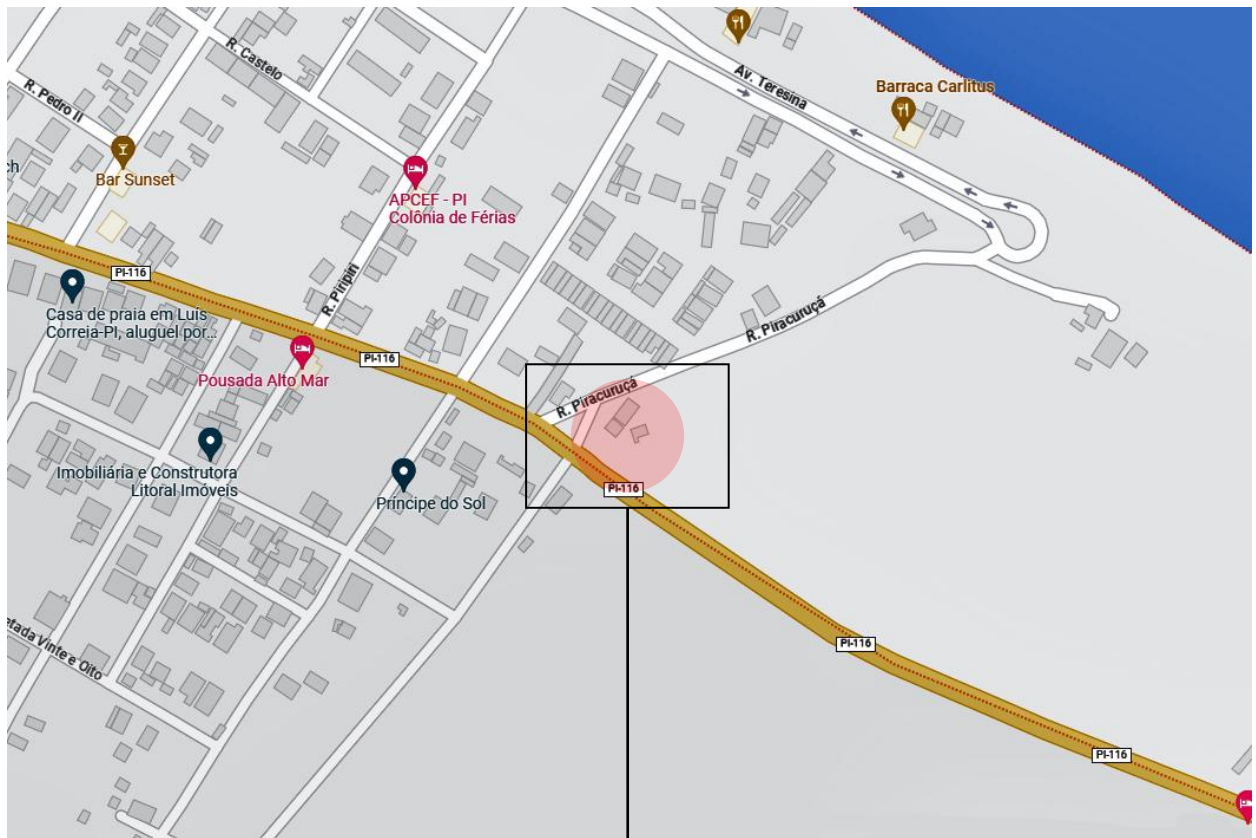
## PARTE A - LOCAL

### A.1 - DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Piracuruçá, quadra 251, s/ nº.
- **TRECHO:** Esquina com a Rodovia PI-116.
- **GEORREFERENCIAMENTO (UTM):** Acesso - LONG: 207642.82 m E / LAT: 9680009.53 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Praia Dunas/Litoral Piauiense.
- **MUNICÍPIO/UF:** Luís Correia/PI.

### A.2 - A REGIÃO/MAPAS DE LOCALIZAÇÃO:







#### **A.5 - O BAIRRO: PRAIA DUNAS**

**Praia Dunas** é componente do litoral piauiense, vizinha a Praia de Atalaia, que é a principal praia da região.

Esse trecho do litoral possui uma ampla faixa de areia plana, com ondas brandas e vários quiosques ao longo da orla. Recentemente, a orla passou por uma grande reforma que trouxe como resultado um calçadão à beira-mar, pontos de acessibilidade, banheiros e praças para eventos nas extremidades.

De ocupação mista, porém, predominantemente comercial no trecho analisado, se destaca no bairro a proximidade com a praia de Atalaia e com o Centro da Cidade, que assim como qualquer centro urbano, apresenta uma maior concentração de comércio e serviços essenciais, como bancos, supermercados e padarias além de edifícios públicos e institucionais.

Por ser uma região de cunho turístico, a região abriga entre outros estabelecimentos comerciais, hotéis, pousadas e restaurantes.

##### INFRAESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS: engarrafado/canalizado.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: existente.
- ESGOTO PLUVIAL: existente.
- COLETA DE LIXO: existente.
- SISTEMA VIÁRIO: adequado.

##### SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

- TRANSPORTES COLETIVOS: ônibus ligando o local a outros bairros da cidade, bem como a outras cidades e municípios.
- COMÉRCIO: existente e bastante variado no trecho.

#### **A.6 - O LOGRADOURO:**

O imóvel avaliando é frontal à **Rua Piracuruçá**, no trecho de esquina com a **Rodovia PI-116**. Nas imediações, avistam-se condomínios residenciais, além de vasta área de dunas e restingas.

A Rua Piracuruçá é um logradouro secundário de acesso à praia Dunas. Tem uma pequena extensão de aproximadamente 450,00 metros, ligando a Rodovia PI-116 a Avenida Teresina (Avenida Litorânea) e apresenta uma ocupação predominantemente residencial.

Apresenta uma pista com duplo sentido de direção, pavimentada com asfalto. É guarnecida parcialmente de passeios laterais.

Em resumo apresenta:

- Traçados altimétricos no local: regulares;
- Traçados planimétricos no local: regulares;
- Pavimentação da pista: asfalto betuminoso;
- Pavimentação dos passeios: placas cerâmicas;
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram no aspecto geral da localidade, já descrita;
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: canalizados;
- Água: canalizada;

- Gás: engarrafado/canalizado;
- Telefones: Rede fixa e móvel;
- Transportes coletivos: ônibus no entorno;
- Comércio: nas imediações da orla da praia, conforme já citado.

A foto abaixo (Google Earth/Street View) mostra o trecho e aponta o acesso ao imóvel:



## PARTE B – O IMÓVEL

### B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel comercial (terreno com benfeitorias), onde se encontra erigida uma subestação de telefonia e de interesse da empresa *TIM*. O referido imóvel possui endereço na Rua Piracuruçá, quadra 251, s/ nº, Praia Dunas, Luís Correia-PI.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

A foto abaixo (*Google Earth*) destaca o imóvel "objeto avaliando":



### B.2 – TERRENO/DESCRIPTIVO:

**CERTIFICO** que às fls 129, do livro de Registro Geral nº 2-T, sob o número **R-2/4.029**, feito em 12 de Dezembro de 2001, consta o seguinte registro a seguir: **IMÓVEL:- UM PREDIO TERREO** com a área construída de **120,90m<sup>2</sup>**, de alvenaria, estruturado em concreto armado, cobertura de telha cerâmica, composto de 03 salas, banheiro e terraço, edificado em dois terrenos ligados entre si, formando um só imóvel, situado na rua Piracuruca, Praia de Atalaia, bairro Atalaia, nesta cidade, medindo 70,97m de frente para dita rua por 28,50m de frente a fundo, com os seguintes limites e dimensões: Ao Sul, medindo 28,50m limitando-se com a Av. Piauí-estrada Luiz Correia ao Coqueiro; Ao Leste, medindo 65,00m limitando-se com terreno do Sr. Marc Jacob; e ao Oeste, medindo 70,97m limitando-se com a rua Piracuruca. **TRANSMITENTE**

## PARTE C - AVALIAÇÃO

### C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA:

No presente caso, adotaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras, sendo que estas, preferencialmente, devem apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneas com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis serão analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

### **FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

#### **Fator de Fonte - Oferta**

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### **Fator de Local (Transposição)**

Para a transposição de valores, do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

**Localização (Ft):** expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

#### **Fator Área**

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

**Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)<sup>n</sup>** onde:

- **n = 1/4**, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- **n = 1/8**, para diferenças de áreas superiores a 30%.

#### **Fator Topografia**

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

**Ftopografia = Índice avaliando/Índice elemento**

Topografia	Depreciação	Fator
Terreno Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,87
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

### Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor, incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo  $f = 0,25$ , conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

### Fator Profundidade

A profundidade estando fora dos limites recomendados pela zona de norma (inferior à mínima ou superior à máxima) atua sempre como fator desvalorizante e, portanto, a profundidade de valor maior deve estar sempre em denominador. A frente vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão. Os índices determinados e aferidos no local foram aplicados, quando necessário, de acordo com a sensibilidade do engenheiro avaliador.

### Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

### Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

Em determinadas avaliações verificamos que o preparo e adequação do terreno (terraplanagem, demolição e limpeza) em função de sua capacidade de aproveitamento e utilização possuem influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do "Fator Outros".

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, dados de obras executadas, da topografia e do tipo de solo, limitando os valores numa variação de  $\pm 15\%$ , quando necessário.

## C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "**Fundamentação II**" e "**Precisão II**".

## C.3 - PESQUISA DE MERCADO

### C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA:

Elemento Comparativo 1	URL:	Data:
	URL: <a href="#">/terrenos/oportunidade-terreno-de-30x100-de-frente-ao-mar-proximo-ao-sesc-da</a> Empreendimento: Endereço: Rua José Freitas Bairro: Praia do barro preto Cidade: Praia de Atalaia UF: PI Fonte/ telefone: Paulo Paiva (86) 99865-1416 Setor Urbano: 1,0000 Área terreno (m²): 450,00 Testada: 10,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Preço de venda R\$ 150.000,00 R\$/m² construído R\$ 333,33 Status A VENDA Obs.:	dez/25
	URL: <a href="#">/terrenos/oportunidade-terreno-de-30x100-de-frente-ao-mar-proximo-ao-sesc-da</a> Empreendimento: Endereço: ao lado do parque aquático No litoral Do Piauí Bairro: Praia do barro preto Cidade: Praia de Atalaia UF: PI Fonte/ telefone: (86) 98853-5832 Imobiliária Casaaki Setor Urbano: 1,0000 Área terreno (m²): 300,00 Testada: 10,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Preço de venda R\$ 150.000,00 R\$/m² construído R\$ 500,00 Status A VENDA Obs.:	dez/25
	URL: <a href="#">/terrenos/oportunidade-terreno-de-30x100-de-frente-ao-mar-proximo-ao-sesc-da</a> Empreendimento: Endereço: Praia barro preto Bairro: Praia do barro preto Cidade: Praia de Atalaia UF: PI Fonte/ telefone: (86) 98853-5832 Imobiliária Casaaki Setor Urbano: 1,0000 Área terreno (m²): 3.000,00 Testada: 12,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Preço de venda R\$ 750.000,00 R\$/m² construído R\$ 250,00 Status A VENDA Obs.:	dez/25
	URL: <a href="#">o-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/2-lotes-a-venda-no-litoral-do-piaui-d0eesj-129</a> Empreendimento: Endereço: Praia do barro preto Bairro: Praia do barro preto Cidade: Praia de Atalaia UF: PI Fonte/ telefone: Única Imobiliária (86) 98112-6073(86) 98110-0103 Setor Urbano: 1,0000 Área terreno (m²): 255,50 Testada: 7,30 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Preço de venda R\$ 160.000,00 R\$/m² construído R\$ 626,22 Status A VENDA Obs.:	dez/25
	URL: <a href="#">o-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/2-lotes-a-venda-no-litoral-do-piaui-d0eesj-129</a> Empreendimento: Endereço: Praia do barro preto Bairro: Praia do barro preto Cidade: Luiz Correa UF: PI Fonte/ telefone: Alto Padrão (86) 99414-1738(86) 3303-2451 Setor Urbano: 1,0000 Área terreno (m²): 255,50 Testada: 7,30 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Preço de venda R\$ 140.000,00 R\$/m² construído R\$ 547,95 Status A VENDA Obs.:	dez/25

#### C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS & RESULTADO:

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto a confiabilidade das amostras, a localização, área, topografia, existência de equipamento urbano, etc. A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Setor Urbano	Testada	Topografia	Preço Pedido (R\$)	Unitário do Terreno (R\$/m²)
<b>Aval.</b>	<b>Rua Piracuruça Q 251</b>	<b>1430,00</b>	<b>1,00</b>	<b>70,97</b>	<b>Terreno Plano</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>
1	Rua José Freitas	450,00	1,00	10,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 300,00
2	ao lado do parque aquático No litoral Do Piauí	300,00	1,00	10,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 150.000,00
3	Praia barro preto	3000,00	1,00	12,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 750.000,00
4	Praia do barro preto	255,50	1,00	7,30	Terreno Plano	1,00	R\$ 160.000,00
5	Praia do barro preto	255,50	1,00	7,30	Terreno Plano	1,00	R\$ 140.000,00
6	X 0	300,00	1,00	0,00	0	#N/D	R\$ 150.000,00
<b>Unitário seco médio</b>							<b>R\$ 406,35</b>

Fatores de Ajustes para Terreno										Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Topografia (F4)	Testada (F5)	Profundidade (F6)	Esquina (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado			
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
0,9000	1,0000	0,8654	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0654	R\$ 319,63	R\$ 319,63	
0,9000	0,9000	0,8227	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9227	R\$ 415,20	R\$ 415,20	
0,9000	1,1000	1,0970	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3970	R\$ 314,33	R\$ 314,33	
0,9000	0,9000	0,8063	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9063	R\$ 510,80	R\$ 510,80	
0,9000	0,9000	0,8063	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9063	R\$ 446,95	R\$ 446,95	
0,9000	1,0000	0,8227	#N/D	#DIV/0!	1,0000	1,0000	1,0000	#N/D			
<b>Coefficiente de variação:</b>	<b>27,81%</b>	<b>25,99%</b>	<b>34,45%</b>	<b>34,45%</b>	<b>34,45%</b>	<b>34,45%</b>	<b>34,45%</b>		<b>R\$ 401,38</b>	<b>R\$ 401,38</b>	

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	Isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	27,81%	27,55%	Usar
Área	Obrigatório	25,99%	28,97%	Usar
Topografia	Obrigatório	34,45%	21,03%	Usar
Testada	Obrigatório	34,45%	17,90%	Usar
Profundidade	Obrigatório	34,45%	17,90%	Usar
Esquina	Obrigatório	34,45%	21,03%	Usar
Outros	Complementar	34,45%	21,03%	Usar

Critério Excludente de Chauvenet					
Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D =   Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	ao lado do parque aquático No litoral Do Piauí	370,20	32,30	0,4208	OK
2	ao lado do parque aquático No litoral Do Piauí	370,20	32,30	0,4208	OK
3	Praia barro preto	314,33	88,16	1,1486	OK
4	Praia do barro preto	510,80	108,30	1,4110	OK
5	Praia do barro preto	446,95	44,45	0,5792	OK
6		0,00	-	-	-
Média		402,50			
Variância		5.891,28			
Desvio-Padrão		76,75			
Número de Elementos		5			
Graus de Liberdade (n - 1)		4			
Grau de Confiabilidade (t)		80%			
Valor Tabela de Chauvenet		1,65			

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	406,35
Desvio Padrão	139,97
Coefficiente de Variação	<b>34,45%</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	401,38
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> ) (+30%)	521,80
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> ) (-30%)	280,97

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	401,38	
Desvio Padrão	84,41	
Coefficiente de Variação	<b>21,03%</b>	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> )	459,14	14,39%
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	343,63	-14,39%
Intervalo de Confiabilidade	28,78%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	1.430,00
Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	401,38
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	573.978,60

<b>VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)</b>	<b>R\$ 574.000,00</b>
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> terreno (R\$/m <sup>2</sup> ):	401,38

LIMITE DA VALORES	
<b>Valor Venal Mínimo de Mercado</b>	<b>R\$ 491.400,00</b>
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ):	343,64
<b>Valor Venal Máximo de Mercado</b>	<b>R\$ 656.600,00</b>
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ):	459,16

Considerando os atributos do objeto perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, o valor central do intervalo, ou seja: R\$ 573.978,00 que arredondamos para **R\$ 574.000,00**.

**C.5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

➤ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO**

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

<b>TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: <b>2 e 4 no mínimo do grau II</b>		

**Enquadramento:**

<b>TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II</b>			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

<b>Amplitude do Intervalo de Confiança</b>	<b>21,03%</b>
--	---------------

<b>TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III</b>			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

## C.6 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ NORMAL:

A **liquidez normal de um imóvel** pode ser definida como o período médio esperado para a venda do imóvel dentro das condições de mercado vigentes, considerando um preço justo e competitivo, sem a necessidade de descontos excessivos para acelerar a negociação.

### Fatores que influenciam a liquidez normal de um imóvel:

1. **Localização** – Imóveis em regiões valorizadas ou com alta demanda tendem a ter maior liquidez.
2. **Preço de mercado** – O alinhamento do valor ao mercado influencia diretamente o tempo de venda.
3. **Tipo de imóvel** – Residenciais e comerciais podem ter liquidez diferente dependendo do momento econômico.
4. **Condições de financiamento** – Imóveis que permitem financiamento facilitado tendem a ser vendidos mais rapidamente.
5. **Estado de conservação** – Imóveis bem conservados e prontos para ocupação possuem maior atratividade.
6. **Demanda do mercado** – A procura por imóveis em determinado local e período pode acelerar ou retardar as vendas.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
<b>Despesas Fixas</b>	
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,10% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
<b>TOTAL</b>	<b>0,12%</b> sobre o valor do imóvel ao mês
<b>Despesas Financeiras</b>	
Taxa SELIC :	15,00% ao ano
Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):	4,46% ao ano
$COP = [ ( 1,00 + Tx\ CDB / 1,00 + Inflação ) - 1,00 ]$	
COP =	10,0900% ao ano
$COP = ( 1,00 + COP\ ao\ ano ) ^ { 1/12 } - 1$	
COP =	0,8043% ao mês
<b>Despesas Totais</b>	
Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
$DT = [ ( 1,00 + COP ) x ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]$	
DT =	0,9252% ao mês sobre o valor do imóvel
<b>Taxa de Atratividade</b>	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	85,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais
<b>CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)</b>	
i =	0,9252% = DT
VF =	-477.521,48 Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo de confiança
n =	18 meses velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado)
$VLF = [(VF) / ( 1,00 + i ) ^ n ] TxA$	
VLF =	R\$ 343.886,38
VLF arred. =	R\$ 340.000,00
Redução =	41%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

**Tempo de absorção: 18 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)**

**Taxa de desconto: 0,9252 % (despesas totais)**

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **41%**, resultando no valor de **R\$ 340.000,00**.

### C.7 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA: ÁREA TOTAL

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e que serão calculadas conforme planilha abaixo:

<b>VALOR DE LIQUIDACAO FORCADA</b>	
<b>Despesas Fixas</b>	
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,10% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
<b>TOTAL</b>	<b>0,12%</b> sobre o valor do imóvel ao mês
<b>Despesas Financeiras</b>	
Taxa SELIC :	15,00% ao ano
Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):	4,46% ao ano
COP = [ ( 1,00 + Tx CDB / 1,00 + Inflação ) – 1,00 ]	
COP =	10,0900% ao ano
COP = ( 1,00 + COP ao ano ) ^ 1/12 – 1	
COP =	0,8043% ao mês
<b>Despesas Totais</b>	
Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
DT = [ ( 1,00 + COP ) x ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]	
<b>DT =</b>	<b>0,9252%</b> ao mês sobre o valor do imóvel
<b>Taxa de Atratividade</b>	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
<b>TxA =</b>	<b>85,0000%</b> sobre o valor do imóvel após as despesas totais
<b>CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)</b>	
i =	0,9252% = DT
VF =	-477.521,48 Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo de confiança
n =	36 meses velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / ( 1,00 + i ) ^ n] TxA	
<b>VLF =</b>	<b>R\$ 291.352,07</b>
<b>VLF arred. =</b>	<b>R\$ 290.000,00</b>
<b>Redução =</b>	<b>49%</b>

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

**Tempo de absorção: 36 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)**

**Taxa de desconto: 0,9252 % (despesas totais)**

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **49%**, resultando no valor de **R\$ 290.000,00**.

## PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras a seguir os valores apurados aplicáveis ao imóvel abaixo referenciado, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

- **ENDEREÇO:** Rua Piracuruçá, quadra 251, s/ nº.
- **TRECHO:** Esquina com a Rodovia PI-116.
- **GEORREFERENCIAMENTO (UTM):** Acesso - LONG: 207642.82 m E / LAT: 9680009.53 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Praia Dunas/Litoral Piauiense.
- **MUNICÍPIO/UF:** Luís Correia/PI.

V.MÍNIMO	V.MÉDIO	V.MÁXIMO	LIQ.NORMAL	LIQ.FORÇA
R\$ 491.400,00	R\$ 574.000,00	R\$ 656.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 290.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.  
 Departamento de Avaliações  
 CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA  
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO  
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025.

**PARTE E – ANEXOS**

**I-FOTOS:**



Vista do logradouro.



Vista do lote.



Vista frontal.

**II-DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS:**



**TABELIONATO MANOEL BARBOSA**

1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

Manoel Barbosa do Nascimento Filho

**TABELIÃO**

Luiz Correia- Piauí

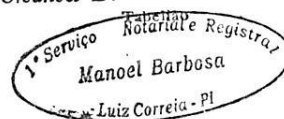
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que às fls 129, do livro de Registro Geral nº 2-T, sob o número **R-2/4.029**, feito em 12 de Dezembro de 2001, consta o seguinte registro a seguir: **IMÓVEL:- UM PREDIO TERREO** com a área construída de **120,90m<sup>2</sup>**, de alvenaria, estruturado em concreto armado, cobertura de telha cerâmica, composto de 03 salas, banheiro e terraço, edificado em dois terrenos ligados entre si, formando um só imóvel, situado na rua Piracuruca, Praia de Atalaia, bairro Atalaia, nesta cidade, medindo 70,97m de frente para dita rua por 28,50m de frente a fundo, com os seguintes limites e dimensões: Ao Sul, medindo 28,50m limitando-se com a Av. Piauí-estrada Luiz Correia ao Coqueiro; Ao Leste, medindo 65,00m limitando-se com terreno do Sr. Marc Jacob; e ao Oeste, medindo 70,97m limitando-se com a rua Piracuruca. **TRANSMITENTE INCORPORADORA: TELEMAR NORTE LESTE S/A**, estabelecida na Av. Frei Serafim nº 1782, Edifício Sede centro, em Teresina-PI, portadora do CNPJ/MF nº 33.000.118/0010-60; **ADQUIRENTE INCORPORADA: TELEPISA CELULAR S/A**, com sede na Av. Frei Serafim nº 1989 centro, em Teresina-PI, portadora do CNPJ/MF nº 02.368.412/0001-04; **TÍTULO:** Incorporação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Incorporação de bens imóveis, feita neste cartório livro 063, fls 079/080v em data de 27.11.2001. **VALOR:** R\$ 109.732,11(cento e nove mil setecentos e trinta e dois reais e onze centavos); Dou Fé. Eu Manoel Barbosa do Nascimento Filho Oficial do Registro.

O referido é Verdade e dou fé  
Luiz Correia-PI 12 de Dezembro de 2001

*Manoel Barbosa do Nascimento Filho*





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº. 061  
Fls. Nº. 79

**Escritura Pública de  
Incorporação de Bens imóveis,  
entre partes, como Outorgante  
incorporadora **TELEMAR  
NORTE LESTE S/A**, e como  
outorgada incorporada  
**TELEPISA CELULAR S/A**, na  
forma abaixo declarada.**

**S A I B A M** quantos este Público instrumento de Escritura de Incorporação de Bens imóveis, virem que aos Vinte e Sete(27) dias do mês de Novembro do ano dois Mil e hum(2001), nesta cidade e Comarca de Luiz Correia, Estado do Piauí, República Federativa do Brasil, no Tabelionato do 1º ofício, à rua Jonas Correia, 296, perante mim, tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: De um lado, como outorgante Incorporadora **TELEMAR NORTE LESTE S/A**, estabelecida na Av. Frei Serafim nº 1782, Edifício Sede centro, portadora do CNPJ/MF nº 33.000.118/0010-60, neste ato representado por seu Diretor Ronaldo Iabrudi dos Santos Pereira, brasileiro, solteiro, psicólogo, portador da CI nº 238.631-SSP-MG, CIC nº 223.184.456-72 e por seu Diretor Sr. Geraldo Pereira de Araujo, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CI nº 02.207.783-8-IFP-RJ, CIC nº 246.217.737-04, residentes e domiciliados respectivamente nas Cidade de Recife e Rio de Janeiro, Estados de Pernambuco e Rio de Janeiro, representados neste ato por seu procurador Sr. Antonio Padua Carvalho, CIC nº 013.782.443-20, residente e domiciliado em Teresina-PI, com endereço comercial na Av. Frei Serafim nº 1782, centro em Teresina-PI, nos termos da procuração pública, feita no 24º Ofício de Notas Dra. Tania Castro Góes, Av. Almirante Barroso 139, Rio de Janeiro-RJ, livro SC 1407, fls 056, ato nº 049 em 03.10.2001; E, do outro lado, como outorgada Incorporada **TELEPISA CELULAR S/A**, com sede na Av. Frei serafim nº 1989 centro, em Teresina-PI, portadora do CNPJ/MF nº 02.368.412/0001-04, neste ato representado por sua Diretora presidente Sra. Maria Lucia Motta de Aquino,

brasileira, casada, economista, residente e domiciliada na Av. Boa Viagem nº3278, Boa Viagem, Recife-PE, portadora da CI nº 115385-SSP-PB e CIC nº 086.415.524-72, representada por seu bastante procurador Sr. José Walderi Arrais Junior, brasileiro, casado, portador da CI nº 451233-SSP-PI e CIC nº 218.109.743-72, nos termos da procuração particular datada de 18.09.2001, com as firmas devidamente reconhecida, em data de 19.09.2001, cópia arquivada neste cartório; Os presentes todos capazes, todos conhecidos como os próprios de acordo com os documentos que me foram apresentados e as testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, perante as mesmas testemunhas, pela outorgante Incorporadora, foi dito que é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **UM PREDIO TERREO** com a área construída de 120,90m<sup>2</sup>, de alvenaria, estruturado em concreto armado, cobertura de telha cerâmica, composto de 03 salas, banheiro e terraço, edificado em dois terrenos ligados entre si, formando um só imóvel, situado na rua Piracuruca, Praia de Atalaia, bairro Atalaia, nesta cidade, medindo 70,97m de frente para dita rua por 28,50m de frente a fundo, com os seguintes limites e dimensões: Ao Sul, medindo 28,50m limitando-se com a Av. Piauí-estrada Luiz Correia ao Coqueiro; Ao Leste, medindo 65,00m limitando-se com terreno do Sr. Marc Jacob; e ao Oeste, medindo 70,97m limitando-se com a rua Piracuruca; Havido a ela outorgante incorporada nos termos da Escritura Pública de compra e venda, feita neste cartório livro 53, fls 147/147v, em 16.05.1995 e devidamente registrada no registro imobiliário deste cartório, no livro de Registro Geral, livro 2-T, fls 129, sob nº 4.029 em data de 16.05.1995; E, possuindo ela outorgante incorporadora o imóvel acima descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou embaraços judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, o que afirma na forma da lei, resolveu por esta escritura e na melhor forma de direito, incorporar ao capital da outorgada incorporada, acima qualificada o imóvel supra descrito e caracterizado, pelo valor de R\$ 109.732,11(cento e nove mil setecentos e trinta e dois reais e onze centavos), para que esse valor se agregue ao capital social da outorgada incorporada, como pessoa jurídica que é. Que, declaro incorporado ao patrimônio da outorgada incorporada o bem objeto desta escritura, transmitindo ela



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº. 061  
Fls. Nº. 80

mencionado bem, para que a mesma outorgada incorporada use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo doravante, por este instrumento e na melhor forma de direito, obrigando-se a outorgante incorporadora por si seus sucessores, a fazer esta sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria. Em seguida, em presença das testemunhas, pela outorgada incorporada TELEPISA CELULAR S/A, me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus termos. Pagou os impostos exigidos em lei e apresentou as certidões negativas federais, estaduais e municipais, do seguinte teor: Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal nº 4997406, certidão positiva de tributos e contribuições federais administrados pela secretaria da R.F, com efeitos de negativa(art. ART 206 da Lei 5.172 de 25.10.1966). CNPJ 33.000118/0010-60 Telemar Norte Leste S/A, Av. Frei Serafim 1782, Edifício Sede centro, em TE-PI. Conforme o disposto no artigo 206 da Lei 5.172 de 25.10.1966, esses documentos tem o mesmo efeito da certidão negativa expedida de acordo com o artigo 205 do referido código, por existir em nome do contribuinte acima somente débito em relação aos tributos e contribuições federais-exigibilidade está suspensa nos termos do art. 151 do CTN, validade até 16.04.2002, emitida em 16.10.2001. DRF/TSA/PI 16 de Outubro de 2001. Aa) Marcos Venicio Viana Filho. Previdência Social CNPJ 06847875/0001-00. Av. Antonino Freire 1473 centro, em TE-PI, finalidade da certidão nº 24102001/16001100; Quaisquer das finalidades previstas nas leis 8.212 de 24.07.91 e suas alterações e 8.870 de 15.04.94. Inexiste débito impeditivo a expedição dessa certidão em nome do contribuinte acima identificado ressalvada ao INSS o direito de cobrar qualquer importância que venha a ser considerada devida. 09.10.2001. Certidão Municipal Certifico que Telemar Norte Leste S/A, nada deve a esta municipalidade. Luiz Correia-PI 27 de Novembro de 2001. Aa) José Araujo Machado, Chefe do Departamento. E de como assim o disseram, me pediram que lhes lavrassem este Instrumento, o qual feito e lido às partes, na presença das testemunhas, José Gomes da Silva e Antonio Lopes da Silva, brasileiros, casados, Funcionários Público, residentes e domiciliados nesta Cidade, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Em Testemunho(SINAL Público) da Verdade. Aa) Manoel Barbosa do Nascimento Filho, Tabelião Público, Pp. Antonio Padua Carvalho, Pp. José Walderi Arrais Junior, José Gomes da Silva

