



PODER JUDICIÁRIO

DO ESTADO DO PIAUÍ

COMARCA DE TERESINA - CAPITAL

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 16 (dezesseis) dias do mês de Dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco(2025), nesta República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado de avaliação, emanado pelo MM. Juiz de direito da **VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE TERESINA**, e extraído dos autos processo nº(0821573-80.2025.8.18.0140), em que é Requerente: ITAÚ UNIBANCO S.A. e requerido: LOK MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, LUCIVALDO ALVES CABRAL, SARAH DE MELO RÓCHA CABRAL, sendo após as formalidades legais, dirigi-me ao endereço ao condomínio Alphaville Teresina, Quadra E, nº 07, Quadra AJ, Lote 08, Rua 10, Gurupi, Teresina/PI, onde passei a avaliar o seguinte imóvel: O imóvel descrito na ficha 01, do livro de Registro Geral nº 02, matrícula nº 6384 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI - 4ª Zona, constituído por: Um Lote de terreno de nº 08 da quadra AJ, integrante do Loteamento ALPHAVILLE TERESINA, situado no Bairro São Sebastião, Zona Sudeste desta cidade, medindo 18,10m, em curva, com ângulo de 62°, de frente para a Rua 10; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote mede 30,04m, confrontando com o Lote 07; na lateral esquerda mede 37,77m, confrontando com o Sistema de Lazer 11; nos fundos 14,80m, confrontando com o Lote 09, encerrando uma área de 496,76 m², com 100,71m de perímetro bem como as edificações existentes. Uma casa de alto padrão: Residência situada na Rua 10, Quadra AJ8, Condomínio Alphaville, Bairro Gurupi, Teresina-Pi com as seguintes características: Fachada de entrada: Brisas em estrutura metálica tipo ACM, garagem com revestimento em porcelanato, porta metálica revestida com porcelanato com altura de aproximadamente 4,5m; piso e degraus em porcelanato. Andar Térreo:-Sala de estar: com pé direito duplo de aproximadamente 6m. móveis embutidos florense. Portas laterias com perfil de alumínio preto e vidro incolor; Ar condicionado Gree 24.000 BTU's. Sala de jantar: revestimento com brises de madeira em parede que dá acesso a um elevador com capacidade para 4 pessoas ou 300kg e portas laterias com perfil de alumínio preto e vidro



incolor; Ar condicionado Gree 24.000 BTU's. Varanda Gourmet: Separada da sala de jantar por portas de vidro com as mesmas características acima. Ar condicionado Carrier 30.000 BTU's. - 1 Lavabo: pia tipo embutida, piso de mármore. 1 louçaria. 1 Suite: Ar condicionado Gree 12000 BTU's. Cozinha : com ilha de cocção e fogão embutido. Torre de fornos. Bancadas de mármore e móveis florense. Metais doka. Ar condicionado Gree 12000 BTU's. Área de serviço: Lavanderia. 1 suite dependência com Ar condicionado Gree 9000 BTU's. Área de Pátio/Piscina: Revestimentos de paredes e pisos em porcelanato; bancadas em mármore e metais Docol, Churrasqueira com revestimento em mármore; móveis florense. Depósito para guarda de materiais com prateleiras de mármore. Piscina: com sistema de aquecimento de água; ofurô; cascata em ACM; divisão para o jardim com vidro incolor e perfis de alumínio; divisão para lote dos fundos: muro de alvenaria revestido em pedra rústica. Banheiro da área de piscina: bancadas em marmare; pia; ducha sanitária. Casa de Bombas. Área de serviço : corredor com casa de gás.

1 Pavimento: Acesso por elevador ou escada revestida por porcelanato. Suite master com Ar condicionada carrier 30.000 BTU's em quarto; Móveis Florence em quarto, banheiro, closet feminino e masculino com ar condicionado Gree 9000 BTU's em cada banheiro: bancada de mármore, revestimentos em porcelanato, banheira, dois espaços separados para bacias sanitárias. Chuveiros de teto. Metais doka. 1 hall. 1 escritório: com mesa em mármore e moveis Florence e Ar condicionado Gree 9000 BTU's. 2 suítes: sendo 1 mobiliada para filho. Moveis florense. Metais usados em banheiro: marca Doka. Ar-condicionado Gree Carrier 18000 BTU's. Terraço: integrado com as 3 suítes, com parapeito em vidro temperado e pergolado em ACM.

- Sistema de Energia solar e aquecimento de água

- Iluminação da maioria dos espaços: Led embutido

Feita a avaliação dos referidos bens, o qual avalio o Terreno já descrito no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais); e a referida casa no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais, com área de construção 430.05m² e área total do terreno de 496.76m², totalizando em R\$ 9.200.000,00 (Nove milhões e duzentos mil reais). E para constar lavrei o presente auto que, depois de lido e achado de acordo ao valor de mercado imobiliário, vai devidamente assinado por mim oficial de justiça e avaliador. Tudo é expressão da verdade e dou fé.

METODOLOGIA: Utilizando-me da pesquisa de Mercado Imobiliário, desta Capital, bem como os anúncios de classificados de plataformas imobiliárias e OLX.



Teresina, 16 de dezembro de 2025


Samaronne Soares Rosa

Oficial de Justiça e Avaliador

Matricula 4741-4


SARAH DE MELO ROCHA CABRAL

CPF N° 758.166.283-72

Intimada da Avaliação

LUCIVALDO ALVES CABRAL

CPF N° 453.658.653-91

Intimado da Avaliação

