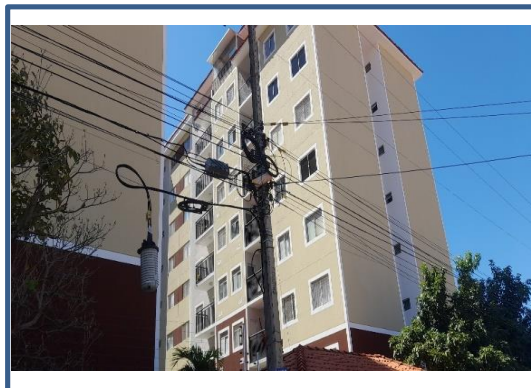




Proprietário:	BANCO SANTANDER		Dossiê	23730
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Endereço: Rua Aristides Almeida, 960 - Condomínio Smile Clube Morada do Sol, Apt. 203, Bloco A (Aurora) , Bairro: Santa Isabel, Município de Teresina - PI, 64053-300- UF: PI			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	5	

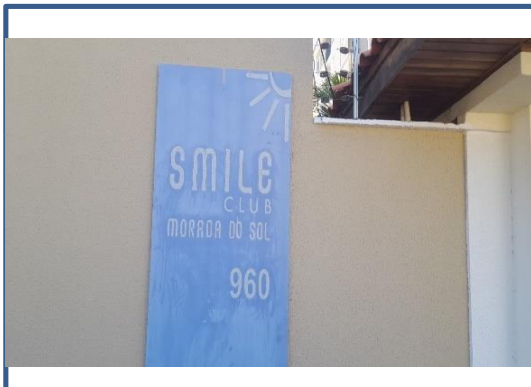
Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	0,00
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Matrícula:	75,35
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		75,35



Observações impactantes na avaliação

Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna do imóvel. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região. aparentemente o imóvel encontra-se ocupado.



Índice de contaminação ambiental

Não apresenta Índice de contaminação

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	-
			% Desc:	#DIV/0!	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	415.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	312.000,00
			% Desc:	-24,82%	
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	415.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	312.000,00	% Desc:	-24,82%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		24 meses					
Validade do Laudo		1 ANO					

Data do laudo:	28/08/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	21/08/2025				
Nome Avaliador:	ENY KAORI UONO SANCHEZ	CREA Resp.:	5061102131	ART nº:	

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



*Endereço: Rua Aristides Almeida, 960 - Condomínio Smile Clube Morada do Sol,
Apt. 203, Bloco A (Aurora)
Bairro: Santa Isabel
Município de Teresina - PI, 64053-300– UF: PI*

Valor de Avaliação Mercado: R\$ 415.000,00
Valor de Avaliação Venda Forçada: R\$ 312.000,00

1. -Objetivo

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Rua Aristides Almeida, 960 - Condomínio Smile Clube Morada do Sol, Apartamento 203, Bloco A (Aurora) - Santa Isabel, Teresina - PI, 64053-300.

1.2 Inscrição do Contribuinte: 3618315

1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através da Certidão de Inteiro Teor CNM: 077842.2.0132274-11 da 2º Serventia de Registro de Imóveis 3º Circunscrição de Teresina - PI e medições realizada na vistoria realizada dia 21 de agosto de 2025. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

1.5 Avaliação realizada pelos aspectos externos uma vez que não foi permitida a vistoria interna das unidades. Foi considerado situação paradigma do estado de conservação e padrão na média da região e do empreendimento.

1.6 Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

1.7 Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 - Rua Aristides Almeida, 960 - Condomínio Smile Clube, Apartamento 203 - Santa Isabel, Teresina - PI, 64053-300.

Coordenadas: Latitude: -5.0720428491946, Longitude -42.757141183742604.

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região possui uma ocupação com imóveis residenciais em sua maioria e alguns comerciais de padrão simples e médio, e por comércio variado. Possui abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e com acesso as vias que conectam com outros bairros do município Av. Aquiles Wall Ferraz e Av. Pres Jânio Quadros.

2.1.4 – O Bairro tem fácil acesso ao, academias, supermercados, shoppings, escola, hospitais, parques, centro olímpico e pontos turísticos.

2.1.5 – Teresina - PI constou com população no último censo de:

“Em 2022, a população era de 866.300 habitantes e a densidade demográfica era de 622,66 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 1 e 1 de 224. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 19 e 147 de 5570..”

2.2 - Edificações

Vistoria realizada no dia 21 de agosto de 2025, verificamos que o imóvel possui características residenciais.

De acordo com a matrícula do imóvel, a unidade possui uma área real privativa coberta de 75,350 m² (setenta e cinco metros quadrados, trezentos e cinquenta décimos quadrados), complementada por uma área real comum coberta de 14,931 m² (catorze metros quadrados, novecentos e trinta e um décimos quadrados) e uma área real comum descoberta de 34,348 m² (trinta e quatro metros quadrados, trezentos e quarenta e oito décimos quadrados), na qual está incluída uma vaga de garagem descoberta. Desse modo, a área real total do imóvel é de 124,629 m² (cento e vinte e quatro metros quadrados, seiscentos e vinte e nove décimos quadrados), sendo 90,281 m² (noventa metros quadrados, duzentos e oitenta e um décimos quadrados) de área coberta e 34,348 m² (trinta e quatro metros quadrados, trezentos e quarenta e oito décimos quadrados) de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,004224% sobre o terreno do condomínio.

Para avaliação adotamos padrão médio baixo, estado regular, idade aproximada de 5 anos.

Classificamos a edificação como Padrão Médio – IUP (Índice- unidade padronizadas) IBAPE 2007.

Estado de conservação – C – Regular.

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

4. - Metodologia Aplicável

Método Comparativo de Direto de Dados

Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos por fatores técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

O tratamento por fatores transfere os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando com base em fatores pré-estabelecidos. Esse tratamento é aplicável em amostras compostas por dados de mercado mais próximo possível do avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionados na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de agosto de 2025.

Após os tratamentos por fatores e homogeneizações, chegamos ao valor de mercado dos conjuntos utilizando as seguintes

- Número de vagas: Variável independente quantitativa que considera o número de vagas cada elemento (m²);

- **Valor de ofertado:** variável dependente, representando o valor de que estão ofertados na data de agosto 2025 cada elemento;

- **Área útil:** Variável independente quantitativa que considera a área privativa de cada elemento (m²);

- **Idade aparente:** Variável independente qualifica o elemento (anos)

- **Índice Fiscal:** Valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela prefeitura através de pesquisa de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

- **Fator vaga:** Unidades com maior número de vagas possuem maior valor agregado.

- **Fator andar:** Fator que leva em consideração a posição do elemento em relação ao avaliando. No mercado imobiliário unidades mais altas possuem maior procura, ou seja, mais valorizado.

- **Fator padrão construtivo:** Relação entre os coeficientes do estudo de venda de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/ SP do avaliando sobre o elemento comparativo. - Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Exemplo:

Fator padrão = padrão avaliando / padrão elemento

Padrão do avaliando e padrão dos elementos retirados da tabela de Índices – IUP – IBAPE/SP 2019

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	

- **Fator idade:** Fator de obsolescência das edificações, leva em consideração a idade e o estado de conservação indicados com base no critério de Ross Heidecke (FOC)

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Valor residual obtido pela tabela 1 – IBAPE/SP

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

EVV – Ibape 2011

- **Fator Transposição:** Fator de aspecto qualitativo que compara o índice fiscal do avaliando em relação as amostras. Levando em conta os índices fiscais fornecidos pelo IPTU.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

- **Fator Área:** Fator de aspecto quantitativo que compara a área do avaliando em relação as amostras. Levando em conta que unidades com áreas maiores, o valor unitário tende a cair em relação as unidades com área menores.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

Foc = R+K*(1-R), onde:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 0,8 = imóveis de esquina e 1 = para meio de quadra.

- **Local:** Utilizamos como parâmetro o Índice fiscal de cada amostras e comparamos com o índice fiscal do avaliando.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área privativa: 75,35 m²
Número de vagas: 01
Padrão Construtivo: Residencial Médio
Idade aparente: 5 anos
Vida útil: 60 anos

6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau II

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

7. - Conclusão

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Valor da edificação R\$ 415.000,00

Valor total R\$ 415.000,00

Valor de venda forçada R\$ 312.000,00

8. - Anexos

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03 – Liquidação Forçada
- Anexo 04 – Documentação Fotográfica Avaliando

São Paulo, 28 de agosto de 2025.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

ANEXO 01

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Imagem	Critério utilizado:				Área privativa (x)		Área total ()		Terreno ()	
	Endereço:	Logradouro:	Número:	Complemento:	Bairro:	Cidade:	UF:	UF:	UF:	UF:
	Endereço: Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI	Logradouro: Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI	Número: 960	Complemento: Condomínio Smile Clube	Bairro: Santa Isabel	Cidade: Teresina	UF: PI	UF: PI	UF: PI	UF: PI
	Descrição: (Código do anunciante: 5698V-ZAP_PLUS Código no Viva Real: 2787003109) Apartamento sombra, com três quartos, sendo um suite, um banheiro social, com móveis planejados na cozinha, sala de tv e quarto e banheiros. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-isabel-bairros-teresina-com-garagem-74m2-venda-RS410000-Id-2787407533/?source=ranking%2Cip	CEP: 64053-300	Andar: -	Nome do Contato: Cristina Lopes Imobiliária	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 3305-4100	Status: Oportunidade	Nº Vagas Garagem: 1	Estado Conservação Imóvel: Bom	UF: PI
	Área da Edificação (em m²): 75,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 410.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 26/08/2025	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 5 anos	Ano Construção: 2017	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -	UF: PI
	Tipo do Imóvel: APARTAMENTO				Valor m²: R\$ 5.466,67	Área Privativa: 75,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
	Endereço: Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI	Logradouro: Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI	Número: 960	Complemento: Condomínio Smile Clube	Bairro: Santa Isabel	Cidade: Teresina	UF: PI	UF: PI	UF: PI	UF: PI
	Descrição: Código do anunciante: 113094 - Este apartamento está localizado no bairro Morada do Sol e possui as seguintes características: 3 quartos, sendo 1 suite, 1 banheiro social, sala de estar e jantar integradas, varanda para relaxamento e lazer. Móveis planejados na sala, cozinha e banheiro, garantindo um ambiente funcional e organizado.	CEP: 64053-300	Andar: -	Nome do Contato: Imobiliária Aves Ltda	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 99951-3351	Status: Oportunidade	Nº Vagas Garagem: 1	Estado Conservação Imóvel: Bom	UF: PI
	Área da Edificação (em m²): 74,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 390.000,00	Nº Banheiros: 1	Data Venda/Oferta: 26/08/2025	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 5 anos	Ano Construção: 2017	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -	UF: PI
	Tipo do Imóvel: APARTAMENTO				Valor m²: R\$ 5.270,27	Área Privativa: 74,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
	Endereço: R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI	Logradouro: R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI	Número: 5186	Complemento: Condomínio Cajulina Residence	Bairro: Santa Isabel	Cidade: Teresina	UF: PI	UF: PI	UF: PI	UF: PI
	Descrição: Código do anunciante: AP5344750-FS - Apresentamos este moderno apartamento padrão à venda no tradicional bairro de Santa Isabel, em Teresina. Com 75,94 m² de área útil, o imóvel dispõe de 3 quartos, sendo 1 suite, além de sala de estar, sala de jantar, cozinha e lavanderia. Todas as áreas comuns do apartamento são revestidas em cerâmica	CEP: 64053-080	Andar: -	Nome do Contato: dreamcasa 2	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 3320.5385	Status: Oportunidade	Nº Vagas Garagem: 1	Estado Conservação Imóvel: Bom	UF: PI
	Área da Edificação (em m²): 75,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 420.000,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 26/08/2025	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 10 anos	Ano Construção: 2012	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -	UF: PI
	Tipo do Imóvel: APARTAMENTO				Valor m²: R\$ 5.600,00	Área Privativa: 75,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
	Endereço: R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI	Logradouro: R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI	Número: 5186	Complemento: Condomínio Cajulina Residence	Bairro: Santa Isabel	Cidade: Teresina	UF: PI	UF: PI	UF: PI	UF: PI
	Descrição: Código do anunciante: 8682 - A Halca Imobiliária em Teresina oferece uma excelente opção de apartamento à venda no Bairro Santa Isabel. Este imóvel se destaca por sua localização estratégica, situado por trás do Show Auto Mall e ao lado do Condomínio Like Teresina. Com uma área útil de 75,94 m², o apartamento proporciona um ambiente aconchegante e bem planejado, com 3 quartos sendo 1 suite, sala de estar e jantar, varanda, cozinha com balcão tipo americano, banheiro social e lavanderia.	CEP: 64053-080	Andar: -	Nome do Contato: Halca Imobiliária	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 2106-6422	Status: Oportunidade	Nº Vagas Garagem: 2	Estado Conservação Imóvel: Bom	UF: PI
	Área da Edificação (em m²): 76,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 399.990,00	Nº Banheiros: 2	Data Venda/Oferta: 26/08/2025	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 15 anos	Ano Construção: 2007	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -	UF: PI
	Tipo do Imóvel: APARTAMENTO				Valor m²: R\$ 5.263,03	Área Privativa: 76,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		
	Endereço: R. Antônia Myrian Eduardo Pereira, 4935 - Campestre, Teresina - PI	Logradouro: R. Antônia Myrian Eduardo Pereira, 4935 - Campestre, Teresina - PI	Número: 4935	Complemento: Condomínio Girassol Residence	Bairro: Santa Isabel	Cidade: Teresina	UF: PI	UF: PI	UF: PI	UF: PI
	Descrição: Código do anunciante: 9447 - Este apartamento à venda foi projetado para oferecer conforto e funcionalidade, tomando-se o espaço ideal para sua família. Imóvel possui móveis planejados, possuindo 3 quartos, sendo 2 suítes, o imóvel atende a todas as suas necessidades. A sala de estar e jantar, que se integra à cozinha americana, cria um ambiente convidativo, perfeito para receber visitas e aproveitar momentos de descontração	CEP: 64053-550	Andar: -	Nome do Contato: Halca Imobiliária	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 2106-6422	Status: Oportunidade	Nº Vagas Garagem: 1	Estado Conservação Imóvel: Bom	UF: PI
	Área da Edificação (em m²): 77,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 380.000,00	Nº Banheiros: 3	Data Venda/Oferta: 26/08/2025	Nº Dormitórios: 3	Idade Aparente: 20 anos	Ano Construção: 2002	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): -	UF: PI
	Tipo do Imóvel: APARTAMENTO				Valor m²: R\$ 4.935,06	Área Privativa: 77,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60		

Amostra 1



Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI.

Cristina Lopes Imobiliaria (86) 99816-2700 - Valor R\$ 410.000,00

(Código do anunciante: AP0406_CLI | Código no Viva Real: 2787407533)

com três quartos, sendo um suite, um banheiro social, com móveis planejados na cozinha, sala quartos e banheiros.

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 75,00 m²

Vagas: 01

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 5 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 2



Rua Aristides Almeida, 960 - Santa Isabel, Teresina - PI.

Imobiliária Alves Ltda (86) 99951-3351 - Valor R\$ 390.000,00

“Código do anunciante: 113084 - Este apartamento está localizado no bairro Morada do Sol e possui as seguintes características: 3 quartos, sendo 1 suíte. 1 banheiro social. Sala de estar e jantar integradas. Varanda para relaxamento e lazer. Móveis planejados na sala, cozinha e banheiro, garantindo um ambiente funcional e organizado.”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 74,00 m²

Vagas: 01

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 5 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 3



R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI.

dreamcasa 2 (86) 3329.5385 - Valor R\$ 420.000,00

“Código do anunciante: AP5344750-FS - Apresentamos este moderno apartamento padrão à venda no tradicional bairro de Santa Isabel, em Teresina. Com 75,94 m² de área útil, o imóvel dispõe de 3 quartos, sendo 1 suíte, além de sala de estar, sala de jantar, cozinha e lavanderia. Todas as áreas comuns do apartamento são revestidas em cerâmica.”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 75,00 m²

Vagas: 01

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 10 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 4



R. Cel. Osvaldo Duarte, 5186 - Santa Isabel, Teresina - PI.

Halca Imobiliária (86) 2106-6422 - Valor R\$ 399.990,00

“Código do anunciante: 8682 - A Halca Imobiliária em Teresina oferece uma excelente opção de apartamento à venda no Bairro Santa Isabel. Este imóvel se destaca por sua localização estratégica, situado por trás do Show Auto Mall e ao lado do Condomínio Like Teresina. Com uma área útil de 75,94 m², o apartamento proporciona um ambiente aconchegante e bem planejado, com 3 quartos sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, varanda, cozinha com balcão tipo americano, banheiro social e lavanderia.

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 76,00 m²

Vagas: 02

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

Amostra 5



R. Antônia Myrian Eduardo Pereira, 4935 - Campestre, Teresina - PI.

Halca Imobiliária (86) 2106-6422 - Valor R\$ 380.000,00

“Código do anunciante: 9447 - Este apartamento à venda foi projetado para oferecer conforto e funcionalidade, tornando-se o espaço ideal para sua família. Imóvel possui móveis planejados, possuindo 3 quartos, sendo 2 suítes, o imóvel atende a todas as suas necessidades. A sala de estar e jantar, que se integra à cozinha americana, cria um ambiente convidativo, perfeito para receber visitas e aproveitar momentos de descontração.”

Atributos de entrada:

Área de construção estimada: 77,00 m²

Vagas: 01

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 20 anos

Vida útil: 60 anos

Croqui de localização das amostras



ANEXO 02

CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

8 - TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO																	
Grau de Fundamentação: 2,00			Grau de Precisão: 3,00														
Metodologia: 8.1 Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores			Tratamento por Fatores														
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Método de Computação:								Aditivo		Homogeneização R\$/m²			
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)		(11)	(12)	
1	75,00	R\$ 410.000,00	R\$ 5.466,66	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.865,33
2	74,00	R\$ 390.000,00	R\$ 5.270,27	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.065,89
3	75,00	R\$ 420.000,00	R\$ 5.600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,07	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.662,83
4	76,00	R\$ 399.990,00	R\$ 5.263,02	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.093,50
5	77,00	R\$ 380.000,00	R\$ 4.935,06	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.878,74
(1) - Fonte			(4) - Fator Andar			(7) - Localização			(10) - Físico			MÉDIAS DAS AMOSTRAS:			5.513,25		
(2) - Equivalência (Padrão)			(5) - Transposição			(8) - Fator Padrão de Construção			(11) - Amenidades			Saneamento das Amostras (+/- 30%)			Valor Mínimo 3.859,28		
(3) - Fator Vaga/Terreno			(6) - Idade e Estado de Conservação (9) - Área												Valor Máximo 7.167,23		

9 - CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:												
Área do terreno:	75,35	m²	Valor m²:	R\$ 5.513,25	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,00	Valor Terreno:	R\$ 415.000,00	Fator de Liquidez (%):	75,18%
Área da Edificação:		m²	Valor m²:						Valor Edificação:	R\$ 415.000,00		
Valor Imóvel:	R\$ 415.000,00								Valor Final da Avaliação conforme o mercado:	R\$ 415.000,00		
Valor de Liquidez:	R\$ 312.000,00											
Índice de Liquidez:	Médio											

10 - AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:			
Valor Terreno:		R\$	R\$ -
Valor Edificação:		R\$	R\$ 415.000,00
Valor do(s) Anexo(s):		R\$	
Valor do(s) Anexo(s):		R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Valor Imóvel:		R\$	R\$ 415.000,00

VARIÂNCIA E SANEAMENTO									
Média das amostras (X)	5.513,25	Am	X-X	(X-X)²	CHALVENET D/S CRÍTICO (N=5)	1,65			
Limite Inferior (0,70 * X)	3.859,28	1	-647,92	419.803,70	COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	9,57%			
Limite Superior (1,30 * X)	7.167,23	2	-447,36	200.134,15	TABELA t - STUDENT				
		3	149,58	22.373,98	GRAU DE CONFIANÇA 80% (N-1)	1,53			
		4	580,25	336.693,98	Limite Inferior / Superior				
		5	365,49	133.582,82	LI - limite inferior	5.480,97			
Somatória:	#####				LS - limite superior	5.545,53			
Variancia	276.147,16				AMPLITUDE DA AMOSTRA				
Desvio Padrão	527,40				AP = (LS-LI)/X				
Desvio Crítico (D/S Calculado)	11,55				AP=	1,17%			
Enquadramento no Grau de Precisão - NBR 14653									
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores									
Descrição				Grau					
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de				III	II	I			
				<=30%	<=40%	k=50%			

ANEXO 03

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL										
R\$ 415.000,00										
Cálculo do valor de liquidação forçada										
Considerações:										
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %	Despesas financeiras: (taxas de mercado)									
IPTU 1,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%									
Manutenção/administração 0,20% ao mês	Inflação média ao ano 5,23% IPCA 12 meses									
Comissão de venda 0,10% ao mês	Custo financeiro 11,19% ao ano									
Total 1 0,31% ao mês	Total 2 0,89% ao mês									
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,20% fixas + financeiras										
Prazo de comercialização 24 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)									
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 75,18% R\$ 312.000,00										
Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	
CONSIDERAÇÕES:										

ANEXO 04

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA AVALIANDO

Laudo de avaliação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do Condomínio



Entrada do Condomínio



Vista Interna - Estacionamento



Vista da Via



Vista da Via



Vista da Via



Vista da Via



Vizinho



Vizinho