

IDENTIFICAÇÃO

Agência **38 PARNAIBA**

Cliente **020908503/0000-70 SERGINO VIEIRA DE MORAIS** Código **8619954**

Endereço **logradouro: JARDIM DOS PASSAROS , Nr.: 890, Bairro: REIS VELOSO**

Valor Total da Avaliação (R\$) **1.384.000,00**

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão **Normal** Data da Visita : **25/01/2024** a **25/01/2024**

Objetivo Avaliação .

Pressupostos Avaliação: .

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
038.2012.624	27/03/2012	Laudo de Convalidação de Avaliação de Bens		
038.2016.1189	03/06/2016	Laudo de Avaliação de Bens		
038.2016.1221	22/06/2016	Laudo de Avaliação de Bens		
038.2018.1715	10/09/2018	Laudo de Avaliação de Bens	Satisfatório	
038.2018.2219	19/12/2018	Laudo de Avaliação de Bens		
038.2018.2218	19/12/2018	Laudo de Avaliação de Bens		
038.2018.2217	08/02/2019	Laudo de Avaliação de Bens		
038.2023.413	01/08/2023	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem 2723724	Aquisição 03/02/2012	Tipo de Bem PRÉDIO	Descrição TERRENO LOTE Nº 01 CONSTITUIDO DOS LOTES NºS 11, 12 E 13, E		
Itinerário					
Endereço					
Logradouro NOVA ALDEOTA		Número	Complemento LTS 11/13 QUADRA		
Bairro ZONA URBANA		Município PARNAIBA	UF PI		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24M	Córrego Alegre			
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			
Título de Domínio					
Tipo Escritura pública de compra e venda		Data 07/02/2012	Nr. Registro R-1/19.443	Livro 2-GU	Folhas 1
Cartório 1ºSERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS		Município PARNAIBA			UF PI

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste



Este documento foi gerado pelo usuário 412.***.***-00 em 24/06/2026 16:38:02
Número do documento: 24020211010300000000049146419
<https://pje.tpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020211010300000000049146419>
Assinado eletronicamente por: MHARDEN DANNILO CANUTO OLIVEIRA - 02/02/2024 11:01:03

Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
25/01/2024	Normal	650,00	650,00	585,00
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo		Total
287.000,00	1.097.000,00	0,00		1.384.000,00
Estado conservação		Ocorre venda bens similares região ?		
Bom		☒ Sim ☐ Não		
Motivo de alteração do valor				

2) VEÍCULOS**3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS****4) SEMOVENTES****CONCLUSÕES****1. APRESENTAÇÃO**

O presente laudo de avaliação foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Norma Técnica (ABNT), NBR – 14653-1:2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2:2011 (Imóveis Urbanos).

2. FINALIDADE

Garantia Hipotecária para amparar Operação de Crédito.

3. OBJETIVO

Estimar valor de mercado.

O trabalho subsidiará a alçada decisória em processo Judicial.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- a) Vistoria do imóvel, com vistas a conhecer suas características e localização;
- b) Vistoria da região onde se localiza o imóvel para verificação da infra-estrutura urbana;
- c) Consulta sobre preços de imóveis ofertados ou renegociados semelhantes ao imóvel avaliando;
- d) Método de custo de Reedição das Benfeitorias.
- e) Procedimentos gerais definidos de acordo com a NBR 14653-1 e 2, avaliação de bens: Imóveis Urbanos.
- f) Considera-se que as informações fornecidas por terceiros, relativos às amostras de dados de mercado, referente às negociações realizadas são verídicas e procedentes e que a documentação legal do imóvel é legítima e que caberá a agência observar os demais aspectos necessários a contratação.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de Prédio comercial situado na Rua Coronel Carlos Alberto, 880, Bairro Reis Veloso da cidade de Parnaíba-PI, com área construída de 585,00m², encravado em terreno com área de 650,00m².

O técnico signatário deste laudo de avaliação teve acesso a documentação legal do bem, assim caracterizada: Registro de imóvel sob nº R-19443, Ficha 03, Livro 2-BA, do Cartório da Cidade de Parnaíba-PI.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO AVALIANDO

A região do avaliando é residencial de expansão da cidade de Parnaíba-PI, composta principalmente por residências e prédios comerciais de bom padrão.

Infraestrutura urbana: Rede de água tratada, energia elétrica (luz e força), telefone, além de serviços diversos próximos.

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

No que tange às condições de mercado, classificamos o avaliando quanto à(ao):

- a) número de ofertas: MÉDIO.
- b) liquidez: ALTA.
- c) Tendência de valorização: ESTAVEL.

8. METODOLOGIA

Para a estimativa do avaliando, elegeu-se o MÉTODO EVOLUTIVO, haja vista a pequena quantidade de elementos semelhantes em oferta e/ou transacionados na região amostral. Para o TERRENO, o tratamento dos dados foi realizado a partir do uso da inferência estatística. Para as benfeitorias existentes foi levado em consideração; CUB SINDUSCON/PI; Tipologia construtiva; Padrão construtivo; Depreciações devidas. MÉTODO EVOLUTIVO - VI = Fc x (Terreno+ Benfeitorias).

Fator de comercialização: Fc = 1,0

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste



Este documento foi gerado pelo usuário 412.***.***-00 em 24/06/2026 16:38:02

Número do documento: 24020211010300000000049146419

<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020211010300000000049146419>

Assinado eletronicamente por: MHARDEN DANNILO CANUTO OLIVEIRA - 02/02/2024 11:01:03

Foi atingido o Grau II de fundamentação e o Grau II de precisão.

10. CÁLCULOS

10.1. TERRENO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Equação:

$$\ln(\text{Preço Unitário}) = +6,906807932 - 5,699264714 / \text{Frente} - 0,4337267621 * \ln(\text{Área}) + 0,164494893 * \text{Pavimentação} + 0,6951196411 * \text{Localização} + 0,1955438499 * \text{Via} + 6,711676789E-005 * \text{Renda}$$

Valor Unitário (R\$/m²):

Médio: 372,87

Mínimo = 314,13 - IC (15,75%)
Máximo = 442,60 - IC (18,70%)

Valor Total (R\$):

Médio = 242.366,88

Mínimo = 204.184,55
Máximo = 287.689,28

Coefficientes importantes da regressão:

Amplitude total = 34,45%
Correlação (R) = 0,9279

Significância do modelo: 0,01
Significância de cada regressor:

- Frente = 0,18
- Área = 0,01
- Pavimentação = 1,27
- Localização = 0,01
- Via = 11,95
- Renda = 3,76

Outliers: 2,00%

10.2. BENFEITORIAS

Trata-se de prédio comercial padrão médio, realizado em concreto armado, vedado com alvenaria de furos, piso cerâmico, cobertura em telha de aço sobre estrutura metálica, pintura PVA Látex e instalações prediais, perfazendo uma área construída aproximada de 585,00m².

$$\text{BENFEITORIAS} = \text{Aeq} \times \text{CUB} \times d; \text{ Onde: Aeq} = \text{Área equivalente}; \text{CUB (SINDUSCON)}; d = \text{Fator de depreciação (Critério de Ross-Heidecke)}.$$

$$\text{Aeq} = 585,00\text{m}^2$$

- CUB informado: R\$ 2.130,00/m² (Prédio comercial padrão médio, inclusive BDI);

- d = 0,88 (regular, 10 anos de idade);

Logo:
$$\text{BENFEITORIAS} = 585,00 \times 2.130,00 \times 0,88 = \text{R\$ } 1.096.524,00$$

11. RESULTADO

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = F_c \times (\text{TERRENO} + \text{BENFEITORIA}) = \text{R\$ } (287.689,28 + 1.096.524,00) = \text{R\$ } 1.384.213,28$$

12. CONCLUSÃO

Seguindo os pressupostos necessários preconizados pela norma, de acordo com a metodologia aplicada, o exposto no laudo e anexos, avalia-se o bem por R\$ 1.384.000,00 (um milhão trezentos e oitenta e quatro mil reais).

13. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Thiago Alexandre Feitosa – F128341
Técnico de Campo IV - Engenheiro Civil CREA 190912378-1
Central de Suporte Técnico - PI

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste



Este documento foi gerado pelo usuário 412.***.***-00 em 24/06/2026 16:38:02
Número do documento: 24020211010300000000049146419
<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020211010300000000049146419>
Assinado eletronicamente por: MHARDEN DANNILO CANUTO OLIVEIRA - 02/02/2024 11:01:03

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
-------------	--

Banco do Nordeste do Brasil S/A

THIAGO ALEXANDRE FEITOSA

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste



Este documento foi gerado pelo usuário 412.***.***-00 em 24/06/2026 16:38:02

Número do documento: 24020211010300000000049146419

<https://pje.tjpi.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020211010300000000049146419>

Assinado eletronicamente por: MHARDEN DANNILO CANUTO OLIVEIRA - 02/02/2024 11:01:03