



UISIE

UONO SANCHEZ ENGENHARIA

Proprietário:	BANCO SANTANDER		Dossiê	02.24357
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Luís Gregório da Paz, 410, Nossa Senhora de Lourdes, Campo Maior - PI CEP: 64280-000			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo		Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	250,00
	IPTU/ITR:	250,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	250,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	129,39
	IPTU:	130,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		129,39

Observações impactantes na avaliação

A edificação caracteriza-se como um edifício de uso Residencial, apresentando padrão construtivo Simples e área total construída e averbada de 129,29 m², com a seguinte descrição na matrícula "onde se acha encravada uma casa coberta de telhas, contendo três dormitórios, três salas, uma cozinha, dois banheiros, área de serviço, dois janelões estilo colonial uma porta de acesso para auto, piso comum e mosaico". Atualmente, o ativo encontra-se ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Não consta indícios de contaminação

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:	R\$	41.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 29.000,00 % Desc: -29,27%
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$	209.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 146.000,00 % Desc: -30,14%
-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\$	250.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 175.000,00	% Desc:	-30,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		28 meses				
Validade do Laudo		1 ANO				

Data do laudo:

26/06/2026

Data da vistoria:

19/06/2026

Nome Avaliador:

ENY KAORI UONO SANCHEZ

Assinatura Avaliador



CREA Resp.:

5061102131

ART nº:

Solicitante: BANCO SANTANDER

Proponente: Banco Santander

Imóvel: Rua Luís Gregório da Paz, 410, Nossa Senhora de Lourdes, Campo Maior - PI

CEP: 64280-000

AVALIAÇÃO DE MERCADO



Valor Total: R\$ 250.000,00

Valor de Liquidez: R\$ 175.000,00

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO LAUDO.....	3
1.1. Fundamentação Normativa	3
1.2. Dados e Premissas	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. Sobre o Município	5
2.2. Terreno	7
2.3. Benfeitorias.....	8
2.4. Classificação do Imóvel	8
3. METODOLOGIA APLICÁVEL	11
3.1. Determinação do Valor do Terreno (VT).....	11
3.2. Custo de Reedição das Benfeitorias (CB).....	11
3.3. Coeficientes de Homogeneização e Ajustes Técnicos	12
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.....	15
4.1. Determinação do Valor Venal – Atributos de Entrada	15
4.2. Especificação da Avaliação	15
4.3. Valores	15
BIBLIOGRAFIA	16
APÊNDICE 01 — TABELA DE DADOS AMOSTRAIS	17
APÊNDICE 02 — CÁLCULOS: HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR	25
APÊNDICE 03 — DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA AVALIANDO	29

1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para o imóvel situado na **Rua Luís Gregório da Paz, 410, Nossa Senhora de Lourdes, Campo Maior - PI CEP: 64280-000** identificado pela **Matrícula nº 16.523 e sua inscrição municipal nº 047.653.**

Entende-se por Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e devidamente informados, sem compulsão e em condições de livre mercado.

1.1. Fundamentação Normativa

Este laudo foi elaborado em estrita observância às diretrizes da ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, especificamente em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

1.2. Dados e Premissas

Documentação: Os dados métricos (dimensões e áreas) adotados para os cálculos foram extraídos da Matrícula nº 16.523 – Registro de Imóveis da Comarca de Campo Maior - PI.

Idoneidade: As informações obtidas via pesquisa de mercado foram submetidas a verificações de consistência e são admitidas como verídicas, em conformidade com o princípio da boa-fé técnica.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Endereço: Rua Luís Gregório da Paz, 410, Nossa Senhora de Lourdes, Campo Maior - PI CEP: 64280-000
- Coordenadas: -4.831997920944646, -42.17709203689139

Imagem 01 — Visualização Aérea



Fonte: Google Earth

2.1. Sobre o Município

2.1.1 - Histórico

No século XVII, Campo Maior era um corredor utilizado para interligar por terra os estados do Maranhão e Ceará. O gado cruzava esse caminho em busca de novas pastagens. No entanto, a boa pastagem procurada se encontrava aqui. Foram instaladas fazendas. Logo em seguida, a construção de uma igreja em homenagem a Santo Antônio, a instalação de mais fazendas. Começou ali a povoação do lugar. Campo Maior foi palco do único confronto sangrento pela Independência do Brasil. Em 13 de março de 1823, às margens do rio Jenipapo, camponeses, vaqueiros e sertanejos lutaram contra a resistente tropa comandada pelo português João José da Cunha Fídié. A batalha iniciou após terem sido descobertas as intenções do comandante em manter a região sobre o domínio português. Após várias horas de combate, os nordestinos foram derrotados. O ato de bravura fez com que a tropa desviasse seu destino e fosse derrotada no Maranhão. O embate foi crucial para o processo de emancipação política do Brasil e ficou marcado como a Batalha do Jenipapo.

2.1.2 – Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Campo Maior, anteriormente a 1757.

Elevado à categoria de município e distrito com a denominação de Campo Maior, por carta Régia de 19-06-1761. Sede na povoação de Santo Antônio de Surubim. Instalado em 08-08-1762.

Elevado à categoria de município com a denominação de Campo Maior, pelo Decreto Estadual nº 1, de 28-12-1889.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2022.

- **Área Territorial (2022):** 1.680,863 km²
- **População (Censo 2022):** 45.793 pessoas
- **População Estimada (2025):** 47.119 pessoas
- **Densidade Demográfica (2022):** 153,73 hab/km²
- **Escolarização 6 a 14 anos (2022):** 99,12%

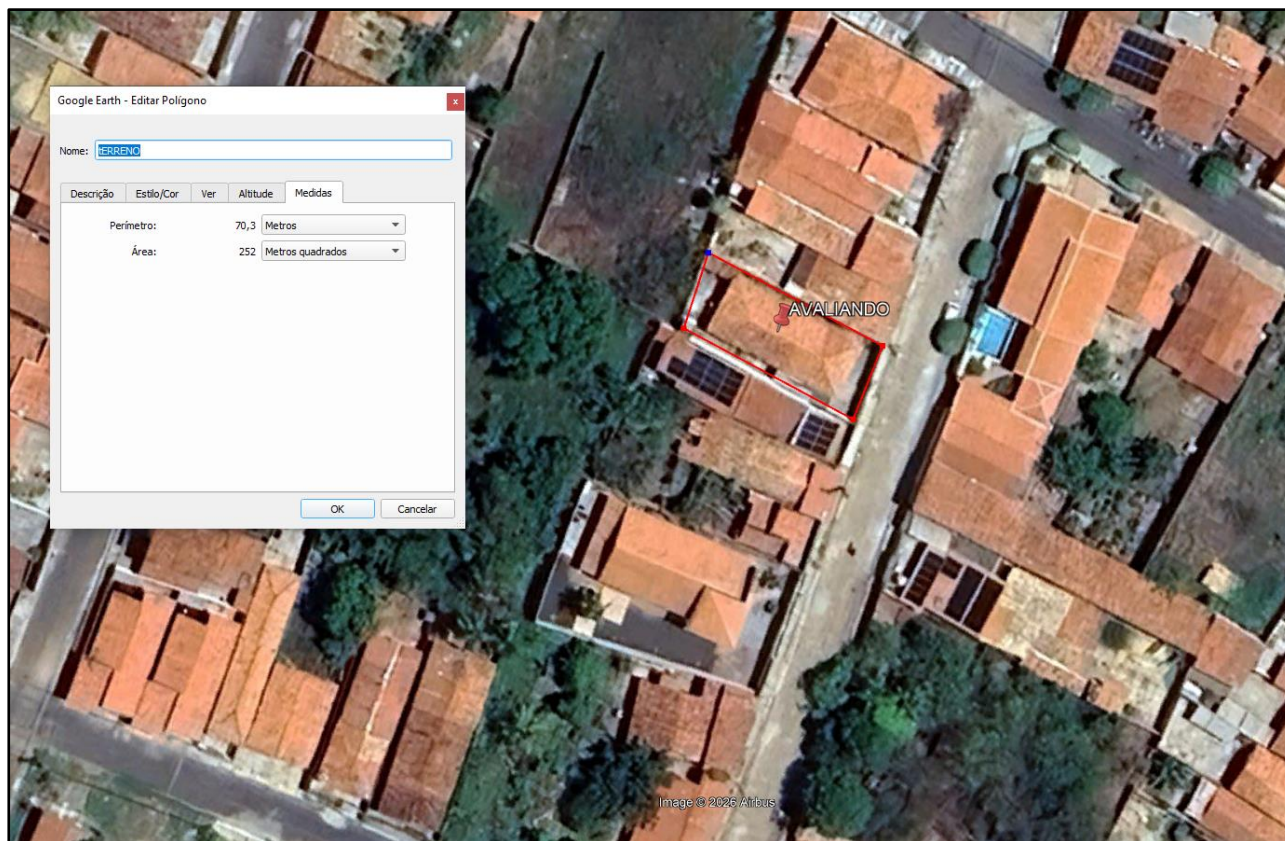
- **IDHM (2010):** 0,656
- **PIB per capita (2023):** R\$ 20.544,67

Fonte: Prefeitura de Campo Maior e IBGE

2.2. Terreno

O imóvel está implantado em um terreno de formato irregular e topografia plana, possui a seguinte descrição conforme matrícula: “Um terreno foreiro municipal, que desmembrado de uma área maior mede dez (10) metros de frente por vinte e cinco metros e trinta e um centímetros (25,31) ditos de fundo, situado na rua Luiz Gregório da Paz, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, desta cidade, limitando-se ao Norte, com Almir Coelho; ao Sul com terreno de Raimundo Pedro de Moura; ao Leste com a rua Luiz Gregório da Paz e ao Oeste, com terreno de parte designada ao quinhão dos herdeiros de Gustavo Adolfo Pereira da Silva”

Imagem 02 — Visualização Aérea – medidas do terreno



Fonte: Google Earth

2.3. Benfeitorias

A edificação caracteriza-se como um edifício de uso Residencial, apresentando padrão construtivo Simples e área total construída e averbada de 129,29 m², com a seguinte descrição na matrícula “onde se acha encravada uma casa coberta de telhas, contendo três dormitórios, três salas, uma cozinha, dois banheiros, área de serviço, dois janelões estilo colonial uma porta de acesso para auto, piso comum e mosaico”. Atualmente, o ativo encontra-se ocupado

Vistoria realizada no dia 19/06/2026, onde o exame do imóvel foi realizado estritamente em seu âmbito externo, não sendo possível a descrição detalhada do layout interno ou estado de conservação de suas dependências. No entanto, com base na análise da fachada e volumetria, estima-se que a unidade apresenta estado regular de conservação. O IPTU menciona um imóvel área construída de 130,00m² e seu respectivo terreno de 250,00m², as Documentações vinculam através do endereço do imóvel.

2.4. Classificação do Imóvel

A edificação foi tipificada na categoria 2.2.5 – Casa – Padrão Simples (conforme tabela 01), integrante do grupo de Imóveis Residenciais.

Quanto ao aspecto físico, o imóvel foi enquadrado no estado de conservação “C - Regular” (conforme tabela 02). Esta classificação fundamenta-se em uma edificação com características de seminova (ou que tenha recebido reforma substancial nos últimos 5 anos), cujo quadro patológico é restrito a danos superficiais, como fissuras e trincas localizadas, demandando manutenções de rotina e renovação da pintura interna e externa para sua plena recuperação estética e funcional.

Tabela 01 — Tabela de Coeficientes

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_0N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_0N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas

Tabela 02 — 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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente, possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes, a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas | Atualização: 2019

3. METODOLOGIA APLICÁVEL

Para a determinação do valor de mercado, adotou-se o Método Evolutivo, conforme preceitua a NBR 14653-2. Este método consiste na composição do valor do imóvel através do somatório do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias — devidamente depreciadas — aplicado o fator de comercialização, conforme a equação:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

- *VI*: Valor de Mercado do Imóvel;
- *VT*: Valor do Terreno;
- *CB*: Custo de Reedição das Benfeitorias;
- *FC*: Fator de Comercialização.

3.1. Determinação do Valor do Terreno (VT)

Foram selecionadas 5 amostras contemporâneas (junho/2026) na região circunvizinha, submetidas a tratamentos técnicos e homogeneizações baseadas nos seguintes atributos:

- **Variável Dependente:** valor de oferta dos elementos.
- **Variáveis Independentes Quantitativas:** áreas (terreno e construção), testada e profundidade.
- **Variáveis Independentes Qualitativas:** topografia (aplicando-se coeficientes de 0,90 a 1,10 conforme o relevo) e Fator Fonte (ajuste para absorção de margens de negociação/especulação).

3.2. Custo de Reedição das Benfeitorias (CB)

As benfeitorias foram quantificadas com base no Custo Unitário Básico (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a NBR 12.721/2006, utilizando como referência a tabela Sinduscon-PI (março/2026) para a tipologia R8-N (sem desoneração), no valor de R\$2.054,37/m².

Para a apuração do valor atual das edificações, foram aplicados os seguintes critérios:

- **Padrão Construtivo:** definido por similaridade com o estudo VEIU 2019 (Ibape-SP).
- **Depreciação Física:** calculada considerando a Idade Aparente, Vida Útil estimada do imóvel e o Estado de Conservação, este último classificado conforme a graduação referencial da NBR 14653-2 (conforme tabela 02, apresentada anteriormente).

3.3. Coeficientes de Homogeneização e Ajustes Técnicos

Para a equalização das amostras de mercado em relação ao imóvel avaliando, foram aplicados os seguintes coeficientes de tratamento, conforme as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2:

- **Fator de Depreciação (F_{oc}):** variável que quantifica a perda de valor da edificação em função da vida útil e do estado de conservação. O cálculo baseia-se no Método de Ross-Heideck, utilizando a seguinte formulação:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

- R : Coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 03;
- K : Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela 04.

Tabela 03 — Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	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	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2007

Tabela 04 — Coeficiente de Ross-Heideck – 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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas | Atualização: 2019

- **Fator Esquina (FESQ):** variável qualitativa que diferencia a localização do lote na quadra. Adotou-se o coeficiente 0,80 para imóveis situados em esquinas e 1,00 para lotes de meio de quadra.
- **Coeficiente de Frente (CFE):** Ajuste fundamentado na função exponencial da proporção entre a testada projetada (FP) e a testada de referência (FR):

$$C_{fe} = (F_p / F_r)^F$$

- **Coeficiente de Profundidade (C_{pe}):** ajuste baseado na proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e os limites normativos da zona (P_{min} e P_{max}):

$$C_{pe} = (P_e / P_{min})^P$$

- **Fator de Localização (FLOC):** ajuste de valorização regional obtido através do comparativo entre o Índice Fiscal (valor venal de referência) de cada amostra em relação ao índice do imóvel avaliando.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Determinação do Valor Venal – Atributos de Entrada

- Área de terreno: 250,00 m²
- Área de construção documentada: 129,29 m²
- Testada estimada: 10,00 m
- Padrão Construtivo: Padrão Simples
- Idade aparente: 20 anos
- Vida útil: 60 anos

4.2. Especificação da Avaliação

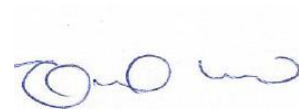
- Grau de fundamentação: Grau II
- Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

4.3. Valores

Concluimos, com base fundamentada neste laudo de avaliação, os seguintes valores:

- **Valor de Terreno:** R\$ 41.000,00
- **Valor da Benfeitoria:** R\$ 209.000,00
- **Valor Total:** R\$ 250.000,00
- **Valor de Liquidez:** R\$ 175.000,00

São Paulo, 26 de junho de 2026



Responsável Técnico: Eng. Eny Kaori Uono Sanchez
CREA 5061102131

BIBLIOGRAFIA

- Sinduscon Piauí - Custo Unitário Básico (CUB)
- Prefeitura Municipal de Campo Maior
- Campo Maior (PI) - Cidades e Estados - IBGE
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VEIU São Paulo, 2007 - IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas, 2019 - IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

APÊNDICE 01 — TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Tabela Dados Amostrais

Critério utilizado:				Área privativa ()	Área tr (x)	Terreno ()	UF:
	Endereço: Logradouro: Rua Joaquim Ribeiro de Carvalho	Número: 64280-000	Complemento: Sin	Bairro: Parque Estrela	Cidade: Campo Maior	UF: PI	
	Descrição: Dimensões: 10m x 30m	CEP: 64280-000	Andar: -	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 99588-1518	Status: Oletado	Nº Vagas: -
	Área total 300m²			Nome do Contato: Intermedia imobiliária	Ano Construção: 2023	Estado Conservação Imóvel: Bom	
				Nº Dormitórios: 1	Idade Aparente: 1 anos	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): 300,00
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 45.000,00	Nº Banheiros: -	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Área Privativa: 0,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60
	Tipo do Imóvel: Terreno			Valor m²: #DIV/0!			
	Endereço: Logradouro: Rua Sebastião Araújo Andrade	Número: 64280-000	Complemento: Sin	Bairro: Parque Estrela	Cidade: Campo Maior	UF: PI	
	Descrição: Dimensões: 10m x 30m	CEP: 64280-000	Andar: -	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 99588-1518	Status: Oletado	Nº Vagas: -
	Área total 300m²			Nome do Contato: Intermedia imobiliária	Ano Construção: 2023	Estado Conservação Imóvel: Bom	
				Nº Dormitórios: -	Idade Aparente: 1 anos	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): 300,00
	Área da Edificação (em m²): 0,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 55.000,00	Nº Banheiros: -	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Área Privativa: 0,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60
	Tipo do Imóvel: Terreno			Valor m²: #DIV/0!			
	Endereço: Logradouro: Rua Projetada	Número: 64290-000	Complemento: Sin	Bairro: Tranqueira	Cidade: Altos	UF: PI	
	Descrição: Casa com sala de estar/jantar, 02 quartos, cozinha, terraço, wc, social, área de serviço e quintal.	CEP: 64290-000	Andar: -	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 3218-8800	Status: Oletado	Nº Vagas: 0
	Área interna 51,60			Nome do Contato: Imobiliária Evaldo Matos	Ano Construção: 2009	Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Terreno 10,00 m² x 12,50 m²			Nº Dormitórios: 2	Idade Aparente: 15 anos	Testada (Frente): -	Área Terreno (em m²): 125,00
	Área da Edificação (em m²): 51,60	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 110.000,00	Nº Banheiros: 1	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Área Privativa: 51,60	Área Comum: -	Vida Útil: 60
	Tipo do Imóvel: Casa			Valor m²: R\$ 2.131,78			
	Endereço: Logradouro: Rua Projetada	Número: 64290-000	Complemento: Sin	Bairro: Tranqueira	Cidade: Altos	UF: PI	
	Descrição: Imóvel localizado no bairro Ciana, 2 quartos, sala e cozinha integrada, banheiro social, terraço, área de serviço, terreno 10x20, ferro, PVC, porta de ferro, possui muro na frente. Imóvel localizado, atrás da farmácia da rua principal e fica próximo de supermercado e perto de escola.	CEP: 64290-000	Andar: -	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 3236-1004	Status: Oletado	Nº Vagas: 0
				Nome do Contato: Smartlink	Ano Construção: 2009	Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 50,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 110.000,00	Nº Banheiros: 1	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Área Privativa: 50,00	Área Comum: -	Vida Útil: 60
	Tipo do Imóvel: Casa			Valor m²: R\$ 2.200,00			
	Endereço: Logradouro: Rua João de Paiva	Número: 64290-000	Complemento: Sin	Bairro: Centro	Cidade: Altos	UF: PI	
	Descrição: Casa Nova na área Central do Altos, Terreno de 8x30m murado com portão de entrada, casa com 65m² com 2 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, garagem e área de serviço.	CEP: 64290-000	Andar: -	Proximidade do Imóvel: -	Telefone Contato: (86) 3233-1001	Status: Oletado	Nº Vagas: 2
				Nome do Contato: Felipe Porto	Ano Construção: 2019	Estado Conservação Imóvel: Bom	
	Área da Edificação (em m²): 64,00	Valor Compra e Venda/Oferta: R\$ 180.000,00	Nº Banheiros: 1	Padrão Acabamento Imóvel: Médio-baixo	Área Privativa: 64,00	Área Comum: -	Vida Útil: 240,00
	Tipo do Imóvel: Casa			Valor m²: R\$ 2.812,50			

AMOSTRA 01



Endereço: Rua Joaquim Ribeiro de Carvalho, Parque Estrela, Campo Maior - PI

Contato: Intermedia Imobiliária

Telefone: (86) 99588-1518

Valor: R\$ 45.000,00

Descrição: Dimensões: 10m x 30m - Área total 300m²

ATRIBUTOS DE ENTRADA

Área do Terreno: 300,00 m²

Área de Construção: 00,00 m²

Padrão Construtivo: -

Idade Aparente: -

Vida Útil: 60

AMOSTRA 02



Endereço: Rua Sebastião Araújo Andrade, Parque Estrela, Campo Maior - PI

Contato: Intermedia Imobiliária

Telefone: (86) 99588-1518

Valor: R\$ 55.000,00

Descrição: Dimensões: 10m x 30m - Área total 300m²

ATRIBUTOS DE ENTRADA

Área do Terreno: 300,00 m²

Área de Construção: 00,00 m²

Padrão Construtivo: -

Idade Aparente: -

Vida Útil: 60

AMOSTRA 03



Endereço: Rua Projetada, Tranqueira, Altos - PI

Contato: Imobiliária Evaldo Matos

Telefone: (86) 3218-8800

Valor: R\$ 110.000,00

Descrição: Casa com sala de estar/jantar, 02 quartos, cozinha, terraço, wc social, área de serviço e quintal. Área interna 51,60 - Terreno 10,00 m² x 12,50 m²

ATRIBUTOS DE ENTRADA

Área do Terreno: 125,00 m²

Área de Construção: 51,60 m²

Padrão Construtivo: Simples

Idade Aparente: 15

Vida Útil: 60

AMOSTRA 04



Endereço: Rua Projetada, Tranqueira, Altos - PI

Contato: Smartlink

Telefone: (86) 3236-1004

Valor: R\$ 110.000,00

Descrição: Imóvel localizado no bairro Ciana, 2 quartos, sala e cozinha integrada, banheiro social, terraço, área de serviço, terreno 10x20, forro PVC, porta de ferro, possui muro na frente Imóvel localizado, atrás da farmácia da rua principal e fica próximo de supermercado e perto de escola.

ATRIBUTOS DE ENTRADA

Área do Terreno: 200,00 m²

Área de Construção: 50,00 m²

Padrão Construtivo: Econômico

Idade Aparente: 15

Vida Útil: 60

AMOSTRA 05



Endereço: Rua João de Paiva, Centro, Altos - PI

Contato: Felipe Porto

Telefone: (86) 3233-1001

Valor: R\$ 180.000,00

Descrição: Casa Nova na área Central do Altos.

Terreno de 8x30m murado com portão de entrada, casa com 65m² com 2 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, garagem e área de serviço.

ATRIBUTOS DE ENTRADA

Área do Terreno: 240,00 m²

Área de Construção: 64,00 m²

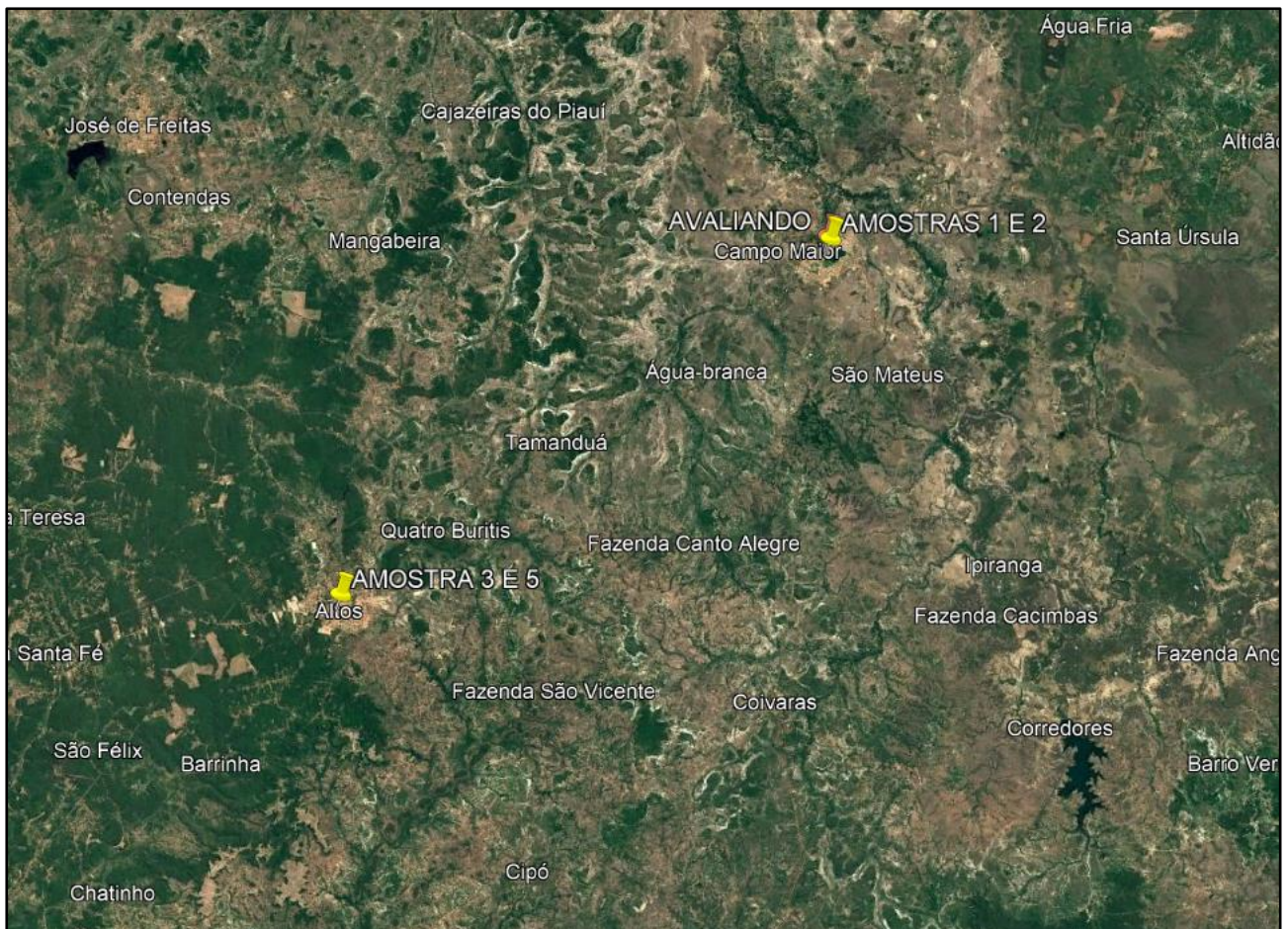
Padrão Construtivo: Simples

Idade Aparente: 5

Vida Útil: 60

MAPEAMENTO DAS AMOSTRAS

Imagem 04 — Croqui de Localização das Amostras em Relação ao Imóvel Avaliado



Fonte: Uono Sanchez Engenharia

APÊNDICE 02 — CÁLCULOS: HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR

U|S|E

Tabela 05 – Tabela de Homogeneização

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Grau de Fundamentação:				2,00		Grau de Preci				3,00			
Metodologia: Evolutivo													
8.2 Metodologia: Evolutivo													
Cálculo do Coeficiente de Depreciação													
N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.					
1	60,00	1,00	2%	Regular	2,00	1,000	0,20	1,000					
2	60,00	1,00	2%	Regular	2,00	1,000	0,20	1,000					
3	60,00	15,00	25%	os Simples e Impor	3,00	0,691	0,20	0,753					
4	60,00	15,00	25%	Regular	2,00	0,823	0,20	0,858					
5	60,00	5,00	8%	Novo e Regular	1,50	0,954	0,20	0,963					
Cálculo Custo Construção e Valor Terreno													
N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno (R\$)				
1	R\$ 45.000,00	0,00	2.054,37	1,056	1,000	R\$ 2.169,41	R\$ 0,00	0,90	R\$ 40.500,00				
2	R\$ 55.000,00	0,00	2.054,37	1,056	1,000	R\$ 2.169,41	R\$ 0,00	0,90	R\$ 49.500,00				
3	R\$ 110.000,00	51,60	2.054,37	1,056	0,753	R\$ 1.633,14	R\$ 84.269,79	0,90	R\$ 23.157,19				
4	R\$ 110.000,00	50,00	2.054,37	0,786	0,858	R\$ 1.386,09	R\$ 69.304,42	0,90	R\$ 36.626,02				
5	R\$ 180.000,00	64,00	2.054,37	1,056	0,963	R\$ 2.089,58	R\$ 133.733,14	0,90	R\$ 41.640,18				
Homogeneização													
N	Área (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	FT (1)	FT (2)	FT (3)	FT (4)	FT (5)	FT (6)	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)			
1	300,00	R\$ 135,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,040	1,00	R\$ 140,40			
2	300,00	R\$ 165,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,040	1,00	R\$ 171,60			
3	125,00	R\$ 185,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,910	1,00	R\$ 168,58			
4	200,00	R\$ 183,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	R\$ 172,14			
5	240,00	R\$ 173,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,980	1,00	R\$ 170,03			
(1) - Fator Frente		(4) - Fator Profidade		(6) - Fator Área		Média das Amostras:							
(2) - Fator Esquina		(5) - Fator Topog		(7) - Fator Consist.		Valor Mínimo (-30%)							
(3) - Fator Local						Valor Máximo (+30%)							
						R\$ 164,55							
						R\$ 115,19							
						R\$ 213,92							
Determinação Valor Terreno													
Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)			
	250,00	R\$ 164,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 164,55	R\$ 41.137,87			
Determinação Valor Construção													
Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.						
60,00	20,00	33%	Regular	2,00	0,71	0,20	0,76						
Área Privativa		CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)							
129,29		R\$ 2.054,37	1,03	0,76	R\$ 1.618,32	R\$ 209.232,29							
Determinação Valor Imóvel													
Valor Terreno		Valor Edificação	F.Com	Adotado									
R\$ 41.137,87		R\$ 209.232,29	1,00	R\$ 250.370,16									
CÁLCULO VALOR AVALIAÇÃO:													
Coef. Deprec.:										Fator Comercialização:		Fator de Liquidez (%)	
Área do terreno:		250,00	m²	Valor m²:	R\$ 164,55	1,00		1,00		Valor Terreno:	R\$ 41.137,87	70,00%	
Área da Edificação:		129,29	m²	Valor m²:	R\$ 1.618,32	1,00		1,00		Valor Edificação :	R\$ 209.232,29		
Valor Imóvel:		R\$ 250.000,00											
Valor de Liquidez:		R\$ 175.000,00											
Índice de Liquidez:		Médio											
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:										R\$ 250.000,00			

Fonte: Uono Sanchez Engenharia

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ – CREA 5061102131

Rua do Arouche, 23 - 9º andar – São Paulo/SP

Fone: 11 99163-0612 | Email: eny@uonosanchez.com.br

www.uonosanchez.com.br

Tabela 06 — Variância de Saneamento

<

Fonte: Uono Sanchez Engenharia

Tabela 06 — Valor Liquidez

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 250.000,00									
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.	16,75%	Taxa Selic+2%		
Manutenção/administração		0,20% ao mês			Inflação média ao ano	3,90%	IPCA 12 meses		
Comissão de venda		0,10% ao mês			Custo financeiro	12,37%	ao ano		
Total 1		0,31% ao mês			Total 2		0,98% ao mês		
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,29% fixas + financeiras									
Prazo de comercialização		28	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.							70,00%	R\$ 175.000,00	
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo
CONSIDERAÇÕES:									

Fonte: Uono Sanchez Engenharia

APÊNDICE 03 — DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA AVALIANDO



Fachada do Imóvel Avaliado



Nº Identificação do Imóvel Avaliado



Fachada do Imóvel Avaliado



Fachada do Imóvel Avaliado



Fachada do Imóvel Avaliado



Relógio



Cavalete



Vista da Rua



Vista da Rua



Vizinho à Direita



Vizinho à Esquerda