



Número: **0000717-78.1999.8.18.0031**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Parnaíba**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 50.585,88**

Processo referência: **0000717-78.1999.8.18.0031**

Assuntos: **Cédula de Crédito Comercial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA (EXEQUENTE)		PAULO ROCHA BARRA (ADVOGADO) MARCIA ELIZABETH SILVEIRA NASCIMENTO BARRA (ADVOGADO)	
MARIA DO ROSARIO LIRA FREIRE - ME (EXECUTADO)		MAURILIO SOARES DA SILVA (ADVOGADO)	
JULIANA LINHARES MONTEIRO (INTERESSADO)			
FREDERICO AUGUSTO PIRES SOARES (INTERESSADO)			
FREDERICO AUGUSTO PIRES SOARES (INTERESSADO)			
ERICO SOBRAL SOARES (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
64927460	10/10/2024 12:00	LAUDO PERICIAL	Comprovante



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Terreno, 355-B, da Rua James Clark, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de Parnaíba – PI, Proprietária Maria do Rosario Lira Freire.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis/Perito Avaliador
CRECI nº 3028 – 23ª Região PI/CNAI nº 36777
Rua Francisco Severiano, 801, São Francisco, Parnaíba-PI.
Fone: (86) 9 8178-5405 – E-mail: fredericopiresimoveis@gmail.com



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	3
2 - OBJETIVO	3
3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
4 - INFORMAÇÕES DO SOLICITANTE	4
5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
6 - VISTORIA DO IMÓVEL	5
7 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA	5
8 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
8.1 - CONTEXTO URBANO	5
9 - PESQUISA DE MERCADO	6
10 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	7
10.1 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA	7
10.2 - FATOR DE MELHORAMENTO PÚBLICO	7
10.3 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	7
10.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR	7
11 - CONCLUSÃO	8
Anexo I - Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando	9
Anexo II - Documentação do Imóvel Avaliando	13
Anexo III - Demonstrativo de IPTU do Imóvel Avaliando	15
Anexo IV - Relatório fotográfico das amostras	16
Anexo V - Imagem aérea e posição do imóvel (Fonte: Google Earth)	22
Anexo VI - Declaração de Avaliação Mercadológica	23
Anexo VII - Currículo Resumido do Perito Avaliador	24



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da 1º VARA CIVIL DE PARNAÍBA para avaliação de 1(um) terreno, n° 355-B, da Rua James Clark, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de Parnaíba – PI, de propriedade da Senhora Maria do Rosario Lira Freire.

Este Parecer atende aos requisitos da Lei n° 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n° 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006), e sua atualização na Resolução 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração e Ato Normativo n° 001/2011, que estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

2 – OBJETIVO:

Determinar valor de mercado do imóvel avaliando para o Processo n° 0000717-78.1999.8.18.0031 de Execução de Título Extrajudicial (Cédula de Crédito Comercial).

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando trata-se de 01 (um) terreno, n° 355-B, da Rua James Clark, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de Parnaíba – PI, onde funcionava o estabelecimento comercial de nome fantasia CHURRASCARIA LOURIVAL (CNPJ: 07.444.474/0001-71), de propriedade da Senhora Maria do Rosario Lira Freire (CPF: 078.010.763-20).

Segundo informações extraídas do Registro de Imóvel emitido pelo Cartório Almendra - 1º Ofício de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Parnaíba-PI, sob matrícula n° 7436, folha 01, registro anterior 1.257 (4 Ofício-L-3/03): “...Uma casa coberta com telhas, feita de tijolos, cimento, areia e madeira, situada a rua James Clark, com três (03) cômodos, bem como três galpões com colunas de madeira de lei, cobertos com telhas Eternit, piso de cimento e dois banheiros com WC, edificadas em um terreno foreiro ao Município, parte constante da Carta de aforamento nr 1.968, situado no quarteirão formado pelas ruas James Clark, Francisco Severiano, Armando Burlamarque e Felipe Neves, medindo a frente para Sul, à rua James Clark 26,70mts (vinte e seis metros e setenta centímetros), lado direito, limitando-se com terreno de Dr. João Carvalho de Aragão e outros foreiros ou de quem de direito, medindo setenta (70) metros de profundidade., lado esquerdo, limitando-se com imóvel dos herdeiros de Joaquim Antonio dos Santos Junior e rua Armando Burlamarque, setenta(70) metros de profundidade e fundos, limitando-se com



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

terreno de Dr. Joaquim Antonio dos Santos Junior, medindo 26,70mts (vinte e seis metros e setenta centímetros); TRANSMITENTES: Espólio de Lourival Vaz Freire; ADQUIRENTE: Maria do Rosário Lira Freire, brasileira, maior, viúva, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, titular do CPF: nr.078.010.763; TITULO: Meiação; FORMA DO TITULO: Formal de Partilha extraído dos autos de inventário e Partilha dos bens que ficaram por falecimento de Lourival Vaz Freire, pela escritã do 3º ofício, desta cidade; VALOR: R\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros, em dinheiro de 1.981...”

Segundo informações extraídas do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito referentes ao Proc. n° 0000717-78.1999.8.18.0031, a Oficiala de Justiça Camila Lima de Paula Frota registrou na data de 31/10/2018 as seguintes benfeitorias no imóvel objeto de avaliação:

- Uma área coberta com telhas de amianto, colunas de madeira 10x10cm e piso de cimento queimado, servindo com salão do restaurante;
 - Uma cozinha industrial, com balcão de alvenaria, com pedra de mármore em cima, com piso de cimento queimado;
 - 02 banheiros masculino e feminino, feito em alvenaria, com piso de cerâmica;
 - Área externa, ao redor do salão, com piso de pedra castelo de um lado e piso morto do outro;
 - Plantas ornamentais. Com aproximadamente 305,00 m².
- Tudo em bom estado de conservação.

Durante pesquisa no setor de IPTU da Prefeitura de Parnaíba foi obtido os seguintes dados cadastrais do imóvel: Nome Maria do Rosario Lira Freire MEE; CNPJ: 07.444.474/0001-71; Logradouro: Rua James Clark, n° 343; CEP: 64000000; Matrícula n° 01.02.080.0341.02; Cadastro 000009547; Setor: 02; Quadra: 80; Lote: 0341; Unidade: 02.

4 – INFORMAÇÕES DO SOLICITANTE:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, foi solicitado pela BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (CNPJ: 07.237.373/0001-20).

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto de avaliação possui área total de 1.869m², situado no quarteirão formado pelas ruas James Clark, Francisco Severiano, Felipe Neves (atual Avenida Nossa Senhora de Fátima) e Armando Burlamarque, com as seguintes descrições: Frente-Sul (fachada) com 26,70m (vinte e seis metros e setenta centímetros) para a Rua James Clark; Lado direito-OESTE, limitando-se com terreno de Dr. João Carvalho de Aragão e outros foreiros ou de quem de direito, medindo 70m (setenta metros) de profundidade; Fundos-NORTE, limitando-se com terreno de Dr. Joaquim Antonio dos Santos Junior, medindo 26,70m (vinte e seis metros e setenta centímetros); e Lado esquerdo-LESTE, limitando-se com imóvel dos herdeiros de Joaquim Antonio dos Santos Junior e rua Armando Burlamarque medindo 70m (setenta metros) de profundidade. O terreno de formato regular encontra-se delimitado por paredes de alvenaria e tijolos, com presença de 2(dois) portões



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

metálicos na fachada. No interior do terreno não foram identificadas benfeitorias e/ou edificações em bom estado de conservação e uso. Ao fundo do terreno foram registradas apenas as ruínas que formavam a edificação do antigo restaurante, com a presença de 2(duas) áreas de pisos compostos por pedras e outro apenas cimento formando o antigo salão principal, ruínas das paredes que formavam o setor de cozinha e depósitos, paredes que formavam os antigos banheiros, fragmentos de telhas cerâmica e telha de fibrocimento/amianto, colunas de alvenaria formando a base de uma antiga caixa d'água e casa de bombas de um poço tubular abandonado. No terreno foram registradas plantas arbustivas e árvores frutíferas, com predominância na espécie *Mangifera indica* (Mangueira).

6 – VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria foi realizada no dia 18 de setembro de 2024, iniciando às 16:00 com término às 17:50.

7 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação do valor de mercado do imóvel. Neste método, a determinação do valor mercadológico do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

8.1 - CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando está no meio de quadra, frente SUL, Rua James Clark, no bairro Nossa Senhora de Fátima, região Oeste de Parnaíba-PI. A topografia do bairro é plana, com leve declividade no sentido LESTE-OESTE variando de 6m até 3m (Em relação ao nível do mar). Solo úmido, de composição mista (arenosa-argilosa). Todo o bairro possui pavimentação poliédrica e alguns pontos com cobertura asfáltica. Foi verificado que os principais serviços urbanos são oferecidos no bairro (abastecimento de água, energia elétrica, telefonia residencial, cobertura de telefonia móvel, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas e postos de saúde). Durante pesquisas de campo foram registrados os seguintes serviços públicos e privados: Unidade Básica de Saúde Municipal UBS módulo-38; Farmácias, Clínicas de Saúde e Estética, Academias, Igrejas, Escolas públicas e privadas, Universidades Públicas e Privadas, Supermercados, Postos de combustíveis, Restaurantes, Quadras Poliesportivas, Estádios de Futebol e Clubes Privados.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

A quadra onde está localizado o imóvel avaliado é uma das áreas do bairro Nossa Senhora de Fátima que mais sofre com excessivo escoamento de águas pluviais em determinados meses do ano, causando transtornos de mobilidade urbana e influenciando negativamente no surgimento de novas obras residenciais.

Durante as pesquisas de campo identificamos diversas placas com anúncios de venda, sendo realizado o contato por meio de ligação telefônica e/ou abordagens diretas com proprietários, corretores de imóveis e imobiliárias da cidade, para conclusão da pesquisa de amostragem.

9 - PESQUISA DE MERCADO:

Os levantamentos das amostras foram realizados entre os dias 20 e 21 de agosto de 2024, nos turnos manhã e tarde no bairro Nossa Senhora de Fátima. A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 11(onze) amostras, sendo dez imóveis ofertados para venda e um imóvel vendido recentemente, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando. Durante a montagem da tabela foi aplicado o Fator de Redução (-10%) para imóveis ofertados, evitando flutuações bruscas e contribuindo para homogeneização dos valores. O fator de redução não foi aplicado para imóveis vendidos recentemente.

N°	Endereço	Frete	Valor R\$ com Redutor (-10%)	Área	R\$/m²
01	Terreno na Av. Nossa Sra. Fátima, Parnaíba-PI	10	166.500,00 (Ofertado)	280 m²	594,64
02	Terreno na Rua Maj. Pires Ferreira, Parnaíba-PI	10	100.000,00 (Vendido)	400 m²	250,00
03	Terreno na Rua Maj. Pires Ferreira, Parnaíba-PI	19	350.000,00 (Ofertado)	1.327 m²	237,37
04	Terreno na Rua Benedito Santos Lima, Parnaíba-PI	12	150.000,00 (Ofertado)	468 m²	288,46
05	Terreno na Rua James Clark, Parnaíba-PI.	22	900.000,00 (Ofertado)	1.232 m²	730,51
06	Terreno na Travessa James Clark, Parnaíba-PI.	30	1.980.000,00 (Ofertado)	4.071 m²	165,80
07	Terreno na Rua Joaquim Santos, Parnaíba-PI.	76	1.350.000,00 (Ofertado)	9.477 m²	142,45
08	Terreno na Rua Mark Jacob, Parnaíba-PI.	10	270.000,00 (Ofertado)	364 m²	741,75
09	Terreno na Rua Paulino Fernandes, Parnaíba-PI.	15	180.000,00 (Ofertado)	435 m²	372,41
10	Terreno na Av. Primeiro de Maio, Parnaíba-PI.	13	540.000,00 (Ofertado)	3.445 m²	156,74
11	Terreno na Rua Madeira Brandão, Parnaíba-PI.	50	360.000,00 (Ofertado)	2.500 m²	144,00

Tabela de amostras pesquisadas



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

10 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

10.1 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (m}^2\text{)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Média Aritmética: $\frac{3.824,13}{11} = 347,64$

Valor do m²: R\$ 347,64 (Trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e quatro centavos).

10.2 - FATOR DE MELHORAMENTO PÚBLICO:

- Terreno, meio de quadra, servido de pavimentação poliédrica, rede de água e iluminação pública, delimitado por paredes de alvenaria e portões de acesso. Resultando em +5% no valor médio do m² do imóvel avaliando.

- R\$ 347,64 + 5% = 365,02 (Trezentos e sessenta e cinco reais e dois centavos).

10.3 – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

- O setor de IPTU da Prefeitura Municipal de Parnaíba, emitiu o Boletim de Arrecadação de débitos do imóvel avaliando, no valor de R\$ 2.235,21 (Dois mil duzentos e trinta e cinco reais e vinte e um centavos), referentes aos exercícios: 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023.

10.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR:

$$\text{Valor de mercado do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor Médio do M}^2$$

- Valor de mercado do Imóvel avaliando = 1.869 m² (Hum mil oitocentos e sessenta e nove metros quadrados) X R\$ 365,02 (Trezentos e sessenta e cinco reais e dois centavos).

- Valor de mercado do Imóvel avaliando = R\$ 682.222,38 (Seiscentos e oitenta e dois mil duzentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos).



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

11 - CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes na região do imóvel avaliando, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel objeto deste Laudo Pericial na modalidade PTAM – Parecer Técnico de Análise Mercadológica, nesta data é de R\$ 682.222,38 (Seiscentos e oitenta e dois mil duzentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos), admitindo-se uma variação de até 15% (quinze por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 784.555,73 (Setecentos e oitenta e quatro mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos) e o mínimo de R\$ 579.889,02 (Quinhentos e setenta e nove mil oitocentos e oitenta e nove reais e dois centavos).

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Valor Mínimo: R\$ 579.889,02 (Quinhentos e setenta e nove mil oitocentos e oitenta e nove reais e dois centavos).

Valor Médio: R\$ 682.222,38 (Seiscentos e oitenta e dois mil duzentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos).

Valor Máximo: 784.555,73 (Setecentos e oitenta e quatro mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavo).

Parnaíba-PI, 09 de outubro de 2024.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Imagem 1: Apresenta a fachada do imóvel com 2(dois) portões metálicos.

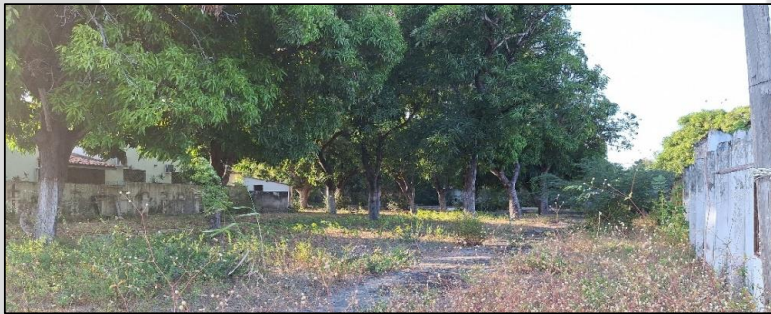


Imagem 2: Apresenta a calçada interna de acesso ao antigo Restaurante.



Imagem 3: Apresenta as ruínas de um banheiro próximo na entrada.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Imagem 4: Apresenta o salão principal com piso em cimento e ausência de cobertura.



Imagem 5: Apresenta as ruínas da cozinha e ausência de cobertura.



Imagem 6: Apresenta as ruínas da cozinha e ausência de cobertura.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO




Imagem 7: Apresenta as ruínas de um banheiro e um depósito próximo da cozinha.



Imagem 8: Apresenta área interna do banheiro próximo da cozinha.



Imagem 9: Apresenta área interna do depósito próximo do banheiro.


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO




Imagem 10: Apresenta a base de caixa d'água e casa de bombas.



Imagem 11: Apresenta a parede NORTE no fundo do terreno avaliado.



Imagem 12: Apresenta a parede SUL na frente do terreno avaliado.


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771

ANEXO II: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ALMENDRA SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
Bel. Oswaldo Lima Almendra - Filho

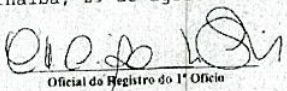
ALMENDRA

CERTIDÃO DE IMÓVEL

CERTIFICO que a ficha 01, do livro de Registro Geral nº 02, foi matriculado sob nº 7436, o seguinte imóvel:

Uma casa coberta com telhas, feita de tijolos, cimento, areia e madeiras, situada a rua James Clark, com três(03)cômodos, bem como tres galpões com colunas de madeira de Lei, cobertos com telhas eternit, piso de cimento e dois banheiros com WC, edificados em um terreno foreiro ao Municipio, parte constante da Carta de aforamento nr 1.968, situado no quarteirão formado pelas ruas James Clark, Francisco Severiano, Armando Burlamarque e Felipe Neves, medindo a frente para o Sul, à rua James Clark 26,70mts(vinte e seis metros e setenta centímetros).,lado direito, limitando-se com terreno de Dr. João Carvalho de aragão e outros foreiros ou de quem de direito, medindo setenta(70)metros de profundidade., lado esquerdo, limitando-se com imóvel dos herdeiros de Joaquim Antonio dos Santos Junior e rua Armando Burlamarque, setenta(70)metros de profundidade e fundos, limitando-se com terreno de Dr. Joaquim Antonio dos Santos Junior, medindo 26,70mts(vinte e seis metros e setenta centímetros); **TRANSMITENTES:** Espólio de Lourival Vaz Freire; **ADQUIRENTE:**-Maria do Rosário Lira Freire, brasileira, maior, viúva, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, titular do CPF nr.078.010.763-20; **TITULO:**- Meiação; **FORMA DO TITULO:**-Formal de Partilha extraído dos autos de inventário e Partilha dos bens que ficaram por falecimento de Lourival Vaz Freire, pela escritã do 3 oficio, desta cidade; **VALOR:**-R\$ 10.000,00(dez mil cruzeiros), em dinheiro de 1.981.--.--.--.

Parnaíba, 29 de agosto de 1.996



Oficial do Registro do 1º Ofício

R1/7.436.- O imóvel acima matriculado vai agora hipotecado em primeiro grau , a saber : -**DEVEDOR:**Maria do Rosário Lira Freire - ME ,CGC nr 07.444.474/0001-71 **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:**Maria do

Continua no verso...

1º CARTÓRIO NOTARIAL
PARNAÍBA - PIAUÍ


Rua Duque de Caxias, 621 - Centro - Tel: (86) 3322-2481
Fax (86) 3322-4726 - Parnaíba-Piauí - CEP: 64200-070
oswald@cartorioalmendra.com.br


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



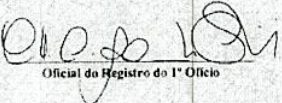
FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771



ANEXO II: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Piauí

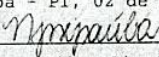
Rosário Lira Freire, brasileira, maior, viúva, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, CPF nr 078.010.763-20; **CREADOR:-** Banco do Nordeste do Brasil S/A; **TÍTULO:-** Hipoteca de primeiro grau.; **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula de Crédito Comercial nr ECI-96/006-01-8; **VENCIMENTO:-** 25 de março de 2.001.; **VALOR:-** R\$ 30.173,00 (trinta mil cento e setenta e três reais).....

Parnaíba, 01 de outubro de 1.996


Oficial do Registro do 1º Ofício


O referido é verdade e dou fé. Processo: 48213 Emolumentos: R\$ 21,28; FERMOJUPI: R\$ 4,26; Selos: R\$ 0,26; MP: R\$ 0,53; Total: R\$ 26,33, data do pagamento: 30/08/2019 O presente ato só terá validade com o Selo: AAH46621 - CFRN. Consulte a autenticidade do selo em www.tipi.jus.br/portalextra. Dou fé. 02 de Setembro de 2019. Eu, , Francisca Maria da Silva Santos, o digitei. Eu, , Neydianne Julisse Silva Sipaúba, o subscrevo.

Parnaíba - PI, 02 de Setembro de 2019



Neydianne Julisse Silva Sipaúba - Oficial Substituta

Neydianne Julisse Silva Sipaúba
Oficial Substituta no Impedimento
Ocasional e Legal do Titular de Tabelão 1º Ofício
Parnaíba - PI

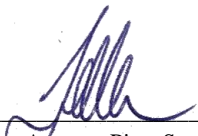
Insere aqui o Selo de Fiscalização
Selo Único de Fiscalização
Código
Nº 36771



AAH46621 - CFRN
Consulte o selo em
www.tipi.jus.br/portalextra



1º CARTÓRIO NOTARIAL
PARNAIBA - PIAUÍ
TABELÃO OSWALDO ALMEIDA FILHO


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 01



Imagem 13: Terreno de 280m², de esquina na Av. Nossa Sra. de Fátima em frente à Igreja da Comunidade. Ofertado por R\$ 185mil reais pelo Corretor de Imóveis Adriano Mesquita (Contato: 86 9.9455-1743).

AMOSTRA 02

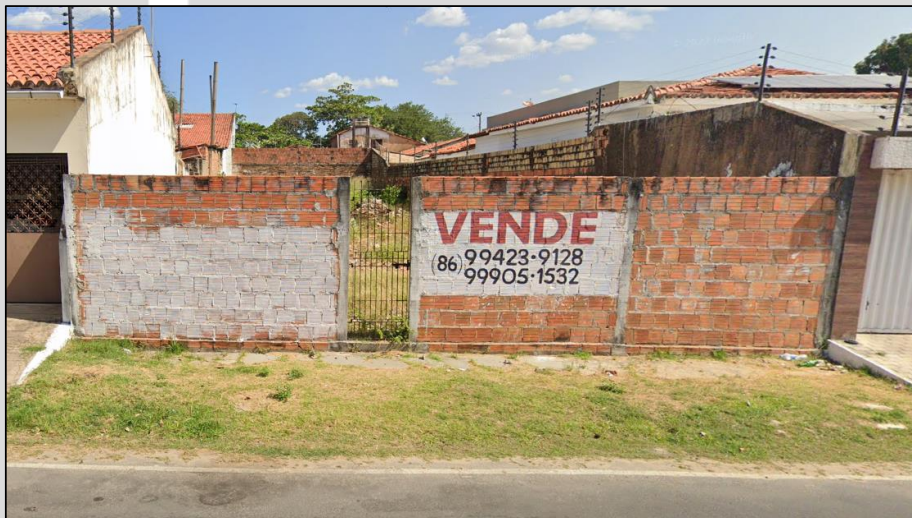


Imagem 14: Terreno de 400m², meio de quadra na Rua Marechal Pires Ferreira em frente ao Estádio Verdinho. Vendido por R\$ 100mil reais pela Proprietária Maria Auxiliadora (Contato: 86 9.8138-1381).

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 03

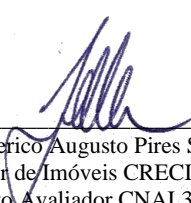


Imagem 15: Terreno de 1.327m², de esquina na Rua Marechal Pires Ferreira, prox. da Loja Metal Sucesso. Ofertado por R\$ 350mil reais pela Imobiliária Ideal (<https://www.vempraideal.com.br/imovel/terreno-parnaiba-1-327-m/TE0073-IAMC?from=sale>).

AMOSTRA 04



Imagem 16: Terreno de 468m², meio de quadra na Rua Benedito dos Santos Lima, ofertado por R\$ 150mil reais pelo Corretor de Imóveis Diogo Cavallini (Contato: 86 9.9929-6171).


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito, Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 05



Imagem 17: Terreno de 1.232m², meio de quadra localizado na Rua James Clark, próximo da UESPI. Ofertado por R\$ 1 milhão de reais por Proprietário de Nome não informado (Contato: 86 9.9472-5471).

AMOSTRA 06



Imagem 18: Terreno de 4.071m², de esquina atrás da Lavanderia pertencente ao Hospital Maternidade Marques Bastos. Ofertado por R\$ 750 mil reais pela Imobiliária Ideal (<https://www.vempraideal.com.br/imovel/terreno-parnaiba-4-071-m/TE0072-IAMC?from=sale>).

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 07



Imagem 19: Terreno de 9.477m², de esquina atrás do Estádio Petrônio Portela. Ofertado por R\$ 1.5 milhões pela Imobiliária Ideal (<https://www.vempraideal.com.br/imovel/terreno-parnaiba-9-477-m/TE0071-IAMC?from=sale>).

AMOSTRA 08

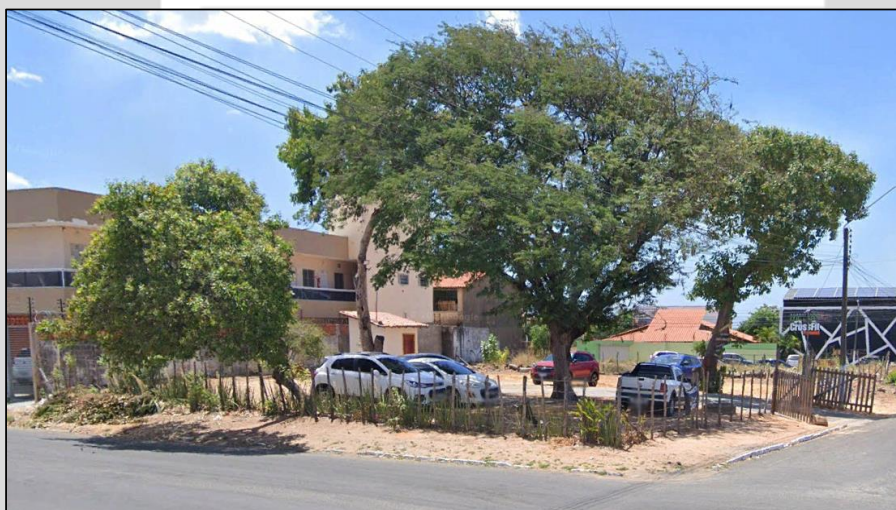



Imagem 20: Terreno de 364m², de esquina localizado na Rua Mark Jacob, prox. a Metha Academia. Ofertado por R\$ 300mil reais, pela Imobiliária Parnaíba (https://www.instagram.com/p/C8o5A_Wgbaj/?igsh=MTBkemFwZjM4Z294bQ%3D%3D&img_index=1).


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 09

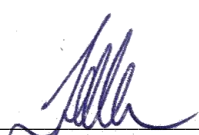


Imagem 21: Terreno de 435m², na Rua Paulino Fernandes, prox. CONAB. Ofertado por R\$ 180mil reais pela Imobiliária Marruás (<https://www.instagram.com/p/C74M8DVgOnz/?igsh=MWQzZTk1YzMwaXYwNg%3D%3D>).

AMOSTRA 10



Imagem 22: Terreno de 3.445m², meio de quadra, frente a Praça Mandu Ladino, ofertado por R\$ 600mil reais pela Marruás (<https://www.instagram.com/p/C4qLFkeA2nQ/?igsh=MXNjYmJnNW44MXdsZw%3D%3D>).


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.

AMOSTRA 11



Imagem 23: Terreno de 2.500m², de esquina na Rua Madeira Brandão, prox. ao Mercado Municipal, ofertado por R\$ 400mil reais pelo Corretor de Imóveis Sergio Nunes (Contato: 86 9.9918-1510).

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO V: IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL (FONTE: GOOGLE EARTH).

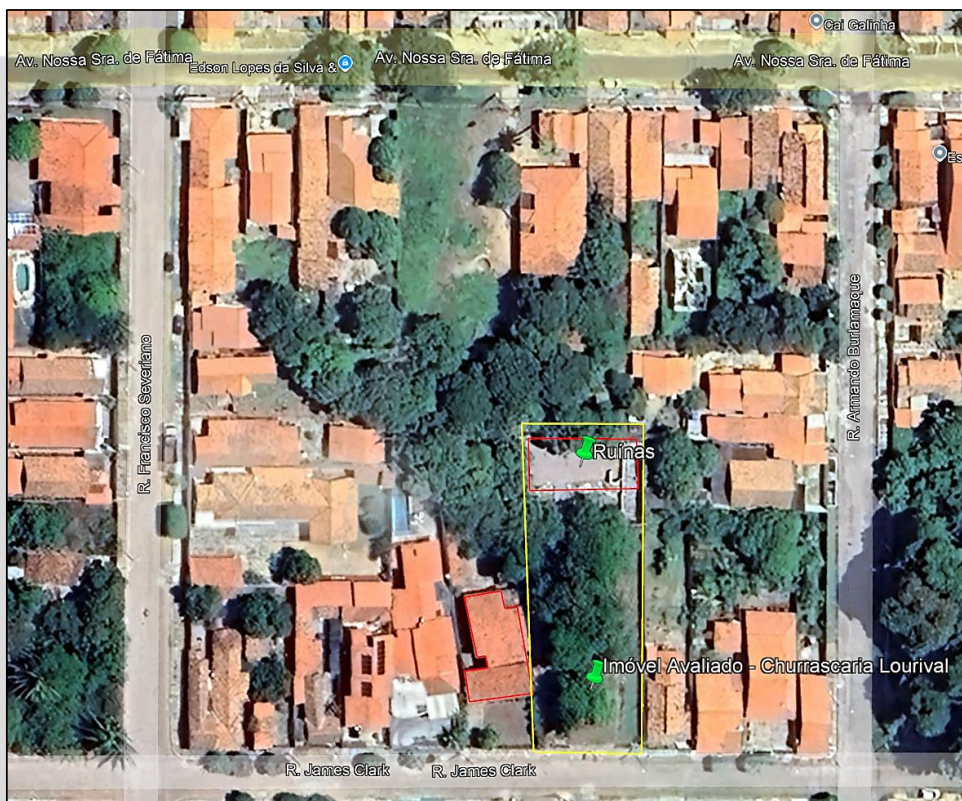


Imagem 24: Terreno avaliando de 1.869m², meio de quadra, frente SUL, localizado na Rua James Clark, bairro Nossa Sra. Fátima, Parnaíba-PI.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

ANEXO VI: DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Anexo V

C O F E C I

23ª Região - Piauí

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Frederico Augusto Pires Soares, CPF nº 91116481391, RG nº 3.329.806 SSP/PI, CRECI nº 3028, Endereço: Loteamento Jardim Atlantico II, Casa 21 21 Q=32, Flóripolis, Parnaíba-PI. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

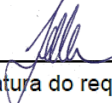
Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 00007177819998180031

Vara Cível

Comarca: PARNAÍBA - PI

PARNAIBA-PI, 9 de Outubro de 2024



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 083065



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 083065, 9 de Outubro de 2024


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771

ANEXO VII: CURRÍCULO RESUMIDO DO PERITO AVALIADOR.

Sou Corretor de Imóveis credenciado pelo CRECI-PI nº 3028 e Perito Avaliador de Imóveis credenciado pelo COFECI, no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI nº 36771 e cadastrado como Perito Judicial no Tribunal Judiciário do Piauí.

- Técnico em Transações Imobiliárias – SENAC/2021
- Profissional: Corretor de Imóveis
- Avaliador Imobiliário
- Perito Judicial
- Assistente Técnico em avaliação imobiliária

Estando apto para emissão de **PTAM-Parecer Técnico de Avaliações Mercadológicas** e **Laudos Periciais** com autenticidades do selo certificador COFECI em todas as suas peças, para imóveis urbanos e rurais, aplicados em casos de:

- Avaliações de Patrimônio LEI Nº 11.441 de 04/01/2007, geralmente em partilha de bens e separação de casais;
- Avaliações de Bens para Penhora LEI Nº 11.382 Vigência 22/01/2007;
- Pareceres técnicos de imóveis para revisão municipal de Impostos (IPTU, ITBI, TD);
- Avaliações para Incorporadoras na aquisição de terrenos e glebas;
- Avaliações Particulares na Compra e venda de imóveis;
- Avaliações para Consórcios Imobiliários;
- Avaliações de imóveis para Bancos e Factoring;
- Confecção de laudos periciais como perito de juízo ou assistente técnico;
- Revisão para desapropriação ou locação para órgãos municipais – estaduais - federais;
- Em casos de Hipotecas e Seguros;

A conclusão dos trabalhos de coleta de dados, documentos e fotografias para confecção do PTAM – **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** ou Laudos Periciais, pode estender-se por no máximo até 30 (trinta) dias úteis, podendo ser concluído e expedido em menor tempo, a depender da sua complexidade e recebimento da documentação necessária.

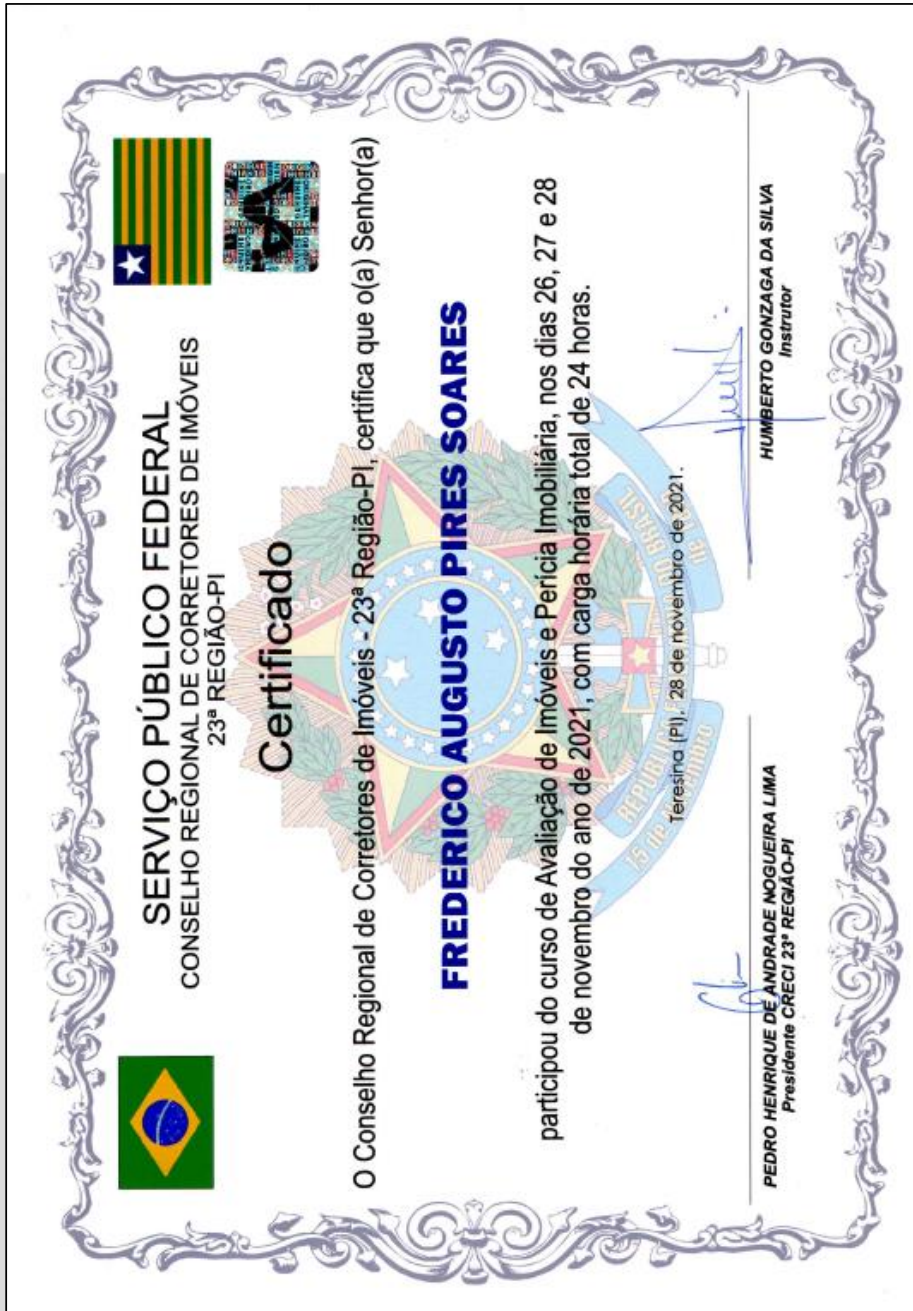
Abaixo os seguintes documentos:


- Certificado Curso de Avaliador de Imóveis;
- Certificado de Registo de Avaliador de Imóveis;
- Certificado Curso Perito Judicial;
- Identidade Profissional.

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771




Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI Nº 3028-F
CNAI Nº 36771

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO Nº 36771

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Frederico Augusto Pires Soares

inscrito em 12/11/2021 no CRECI 23ª Região/PI sob o nº 3.028 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
CRECI 23ª REGIÃO / PI

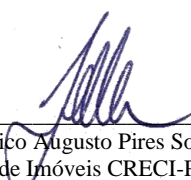
Brasília (DF), 01 de dezembro de 2021.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário


Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 3ba154e4d64b167fad908a9df1ba86cb63d26df2


Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771




Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771



SITUAÇÃO

ATIVO



FREDERICO AUGUSTO PIRES SOARES
CRECI-PI 3028

ANUIDADE

EM DIA

RECADASTRAMENTO

EM DIA



NOME PROFISSIONAL ABREVIADO
FREDERICO PIRES



AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CNAI 36771

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis CRECI-PI 3028
Perito Avaliador CNAI 36771.



FREDERICO PIRES
CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PI N° 3028-F
CNAI N° 36771

Frederico Augusto Pires Soares
Corretor de Imóveis/Perito Avaliador
CRECI n° 3028 – 23ª Região PI/CNAI n° 36777
Rua Francisco Severiano, 801, São Francisco, Parnaíba-PI.
E-mail: fredericopiresimoveis@gmail.com
Fone: (86) 9 8178-5405 – Whatsapp: (86) 9 8178-5405



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 784.555,73
Indexador e metodologia de cálculo	JF-Condênatórias Geral (exceto Fazenda Pública) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2024 a 01/02/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	488 dias	1,061963
Percentual correspondente	488 dias	6,196275 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 833.168,96
Sub Total	(=)	R\$ 833.168,96
Valor total	(=)	R\$ 833.168,96

[Retornar](#) [Imprimir](#)