EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 11ª VARA FEDERAL DA JUSTIÇA FEDERAL DE PERNAMBUCO

Nº DO PROCESSO:	0010418-79.2002.4.05.8300
AUTOR:	FAZENDA NACIONAL
RÉU:	WILLIAMS INTERAMINENSE ROLIM
PERITO JUDICIAL:	CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO, perito avaliador imobiliário nomeado como perito judicial na ação proposta, vêm à presença de Vossa Excelência responder a impugnação do laudo pericial id. 4058300.35729070:

(a) Erro Material na Identificação de Imóvel Paradigma

O Ilmo. Perito considerou como fonte de pesquisa um imóvel supostamente localizado no mesmo Edifício Francisco de Paula, o qual estaria à venda pelo montante de R$ 3.500.000,00. Ocorre que tal imóvel NÃO se refere ao Edifício Francisco de Paula e tampouco possui a metragem indicada de 363m², tratando-se, na realidade, de um apartamento localizado no Edifício Ana Costa, conforme esclarecido pela Newville Imóveis, (DOC. 03), com metragem de 317m² (DOC. 04).

Resposta: Para efeito de método comparativo de dados de mercado, utilizamos todas as amostras públicas e o link mencionado no laudo ainda está online, com o mesmo imóvel e descrição.
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-recife-boa-viagem-366m2-RS3500000/id-25067484/) . Tudo no anúncio dá a entender que o imóvel em questão fica no Edf. Francisco de Paula e não outro prédio. Contudo, se tratando de amostras na mesma região do imóvel estudado, o que é levado em consideração é o valor do imóvel x a metragem. Então mesmo que essa unidade esteja cadastrada de forma errônea na internet, ou seja, não sendo no mesmo prédio e sim no Edifício Ana Costa (Av. Boa Viagem, 4610 - Boa Viagem, Recife - PE), pelo fato de ser na mesma região, não iria penalizar o imóvel a ser estudado no presente laudo.

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185454
Número do documento: 25070218383000000000142185454

(b) Fator de Valorização por Andar
É amplamente reconhecido no mercado imobiliário que unidades localizadas em andares mais altos tendem a apresentar maior valorização, especialmente em edifícios residenciais de alto padrão. Tal valorização decorre de fatores como melhor vista, maior privacidade, menor exposição a ruídos externos e melhores condições de ventilação e iluminação natural.
O imóvel avaliado está localizado no 11º andar, posição que, por suas características, justifica um acréscimo no valor unitário adotado. O laudo pericial, contudo, não considerou este fator de valorização, contribuindo para uma subavaliação do bem em relação ao seu real valor de mercado.

Resposta: Não se tratando de imóvel do tipo cobertura, qualquer apartamento do primeiro ao último pavimento, em questão de estudo de valor de mercado, não é levado em consideração. O que estudamos aqui são fatores internos e externos que juntos, dão um valor de mercado justo para a comercialização do imóvel.

(c) Critérios de Homogeneização da ABNT NBR 14.653-2
A norma técnica ABNT NBR 14.653-2, que rege a avaliação de bens imóveis urbanos, estabelece que a seleção de imóveis comparáveis deve observar uma variação de até ±30% nos principais parâmetros de comparação, garantindo a homogeneidade e representatividade estatística da amostra.
O laudo pericial utilizou seis imóveis como referência, sendo que dois deles extrapolam os limites normativos estabelecidos. Considerando o valor médio de R$ 14.868,62/m² obtido pelo perito, os valores unitários deveriam estar compreendidos entre R$ 10.408,08/m² e R$ 19.329,20/m². Entretanto, há imóveis que não estão enquadrados nessa margem, a exemplo do imóvel R6 (Chaves na Mão), que apresenta valor de R$ 9.641,87/m², ficando 35,1% abaixo do valor médio. Esta disparidade, contudo, compromete a representatividade da amostra e invalida os resultados da avaliação sob o aspecto técnico-normativo.

Resposta: A norma ABNT NBR 14.653-2 não estabelece nenhum critério mínimo ou máximo para valores de avaliação. O que ela estabelece é um critério de lógica e coerência para saneamento da amostra. Uma vez que essa amostra (imóvel R6) está situado na mesma região do imóvel a ser estudado e tem características semelhantes, deve sim ser levado em consideração como item de amostra.

(d) Homogeneização por Fatores Relevantes
A ABNT NBR 14.653-2 recomenda expressamente a adoção de procedimentos de homogeneização sempre que houver diferenças significativas entre os elementos da amostra.
No presente caso, contudo, o laudo pericial deixou de realizar a devida homogeneização dos imóveis comparáveis em relação aos principais fatores que impactam o valor do bem avaliado, notadamente área privativa, depreciação (idade aparente) e padrão construtivo, o que acaba também comprometendo a comparabilidade entre imóveis distintos utilizados como parâmetro para identificação do valor do imóvel avaliado.

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185454
Número do documento: 25070218383000000000142185454

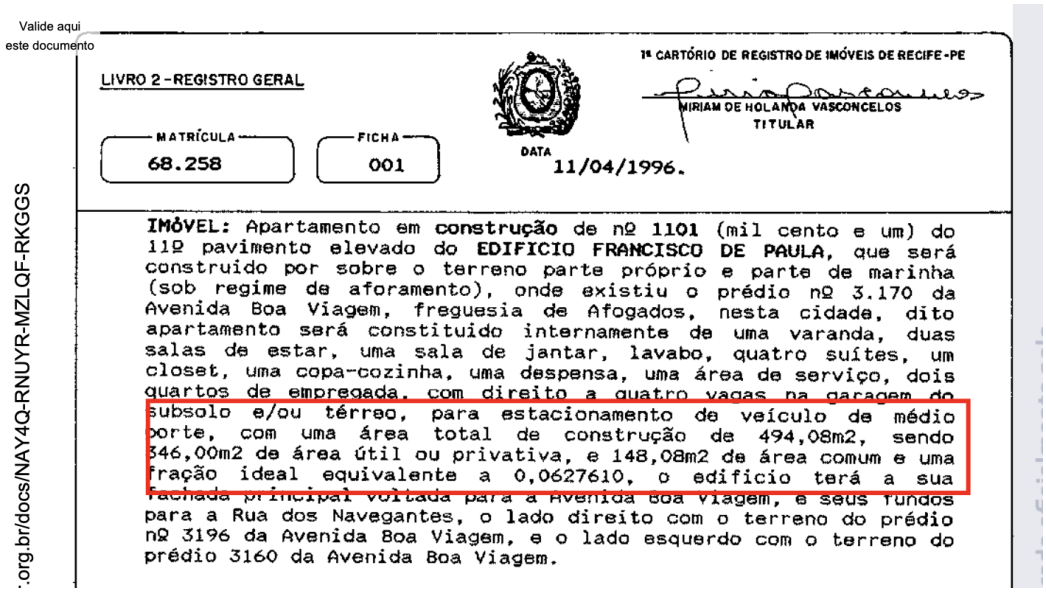
Resposta: Foram utilizadas 6 amostras disponíveis na região do imóvel estudado. Todas as amostras detém o mesmo porte construtivo, localizações aproximadas e concorrência legal no mercado. Todos os procedimentos foram adotados conforme a norma ABNT NBR 14.653-2.

Isto posto, requer que o i. perito seja intimado para prestar os esclarecimentos e realizar os devidos ajustes e complementos no laudo de reavaliação, pugnando desde já pela prevalência do valor constante do laudo técnico da UHY Bendoraytes, no montante de R$ 6.175.000,00 (seis milhões, cento e setenta e cinco mil reais) – vide DOC. 01, por estar em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e refletir adequadamente o valor de mercado do imóvel

Resposta: Os devidos esclarecimentos já foram prestados acima, em resposta a cada dúvida. Com relação ao presente laudo pericial, não há o que ser contestado com relação ao estudo do bem a ser periciado, às amostras, a norma ABNT NBR 14.653-2.

Contudo, analisei novamente todo o estudo do imóvel em questão, todas as amostras, todos os cálculos e percebi que no laudo anterior, o sistema não considerou a metragem total do imóvel (apenas considerou a área útil, restando assim, inserir novamente a área comum do imóvel).

No laudo anterior, está sendo considerado nos cálculos a área de 346m2, apenas. Informo que fiz o acerto da metragem do imóvel no sistema e o novo laudo passa a ter a metragem correta total de 494,08m2 (área interna + área comum).



Valide aqui
este documento

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MIRIAM DE HOLANDA VASCONCELOS
TITULAR

MATRÍCULA	FICHA	DATA
68.258	001	11/04/1996.

IMÓVEL: Apartamento em **construção** de nº **1101** (mil cento e um) do 11º pavimento elevado do **EDIFICIO FRANCISCO DE PAULA**, que será construido por sobre o terreno parte próprio e parte de marinha (sob regime de aforamento), onde existiu o prédio nº 3.170 da Avenida Boa Viagem, freguesia de Afogados, nesta cidade, dito apartamento será constituido internamente de uma varanda, duas salas de estar, uma sala de jantar, lavabo, quatro suítes, um closet, uma copa-cozinha, uma despensa, uma área de serviço, dois quartos de empregada, com direito a quatro vagas na garagem do subsolo e/ou térreo, para estacionamento de veículo de médio porte, com uma área total de construção de 494,08m2, sendo 346,00m2 de área útil ou privativa, e 148,08m2 de área comum e uma fração ideal equivalente a 0,0627610, o edificio terá a sua fachada principal voltada para a Avenida Boa Viagem, e seus fundos para a Rua dos Navegantes, o lado direito com o terreno do prédio nº 3196 da Avenida Boa Viagem, e o lado esquerdo com o terreno do prédio 3160 da Avenida Boa Viagem.

:org.br/docs/NAY4Q-RNUYR-MZLQF-RKGGS

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185454
Número do documento: 25070218383000000000142185454

Com apenas esse ajuste, sem nada mais a alterar, o valor de mercado do imóvel em questão passa de R$ 5.144.542,52 para R$ 7.346.287,77.

Informo que o laudo ajustado foi anexado aos autos do processo.

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185454
Número do documento: 25070218383000000000142185454

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2025

Foto 01 -



ENDEREÇO

Av. Boa Viagem, 3178 – Apt 1101 - Edf. Francisco de Paula – CEP 51020-001
Boa Viagem – Recife – PE

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 6
10. FONTES DE PESQUISA 38
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 49
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 49
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 50
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 51
15. CONCLUSÃO 52
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 54
17. ABREVIATURAS 55
18. CURRÍCULO(S) 55
19. ANEXO(S) 58

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - CNPJ: 24.130.072/0001-11

1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de maio de 2025

1.3 - Data da vistoria: 25 de fevereiro de 2025

1.4 - Finalidade: EXCLUSIVO A JUSTIÇA FEDERAL DE PERNAMBUCO

1.5 - Objetivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DO REFERIDO IMÓVEL EM MAIO/2025

1.6 - Categoria do IA: APARTAMENTO RESIDENCIAL URBANO

1.7 - Estado de Conservação do IA: Péssimo

1.8 - Idade do IA: 32 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 6513 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 26243 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-PB, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 68.258 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Recife/PE.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - No dia 25-02-2025 foi realizada a vistoria in loco do referido imóvel. O mesmo está bastante depreciado, precisando de reformas e reparos.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel encontra-se á beira mar da Praia de Boa Viagem, em localização privilegiada na região.

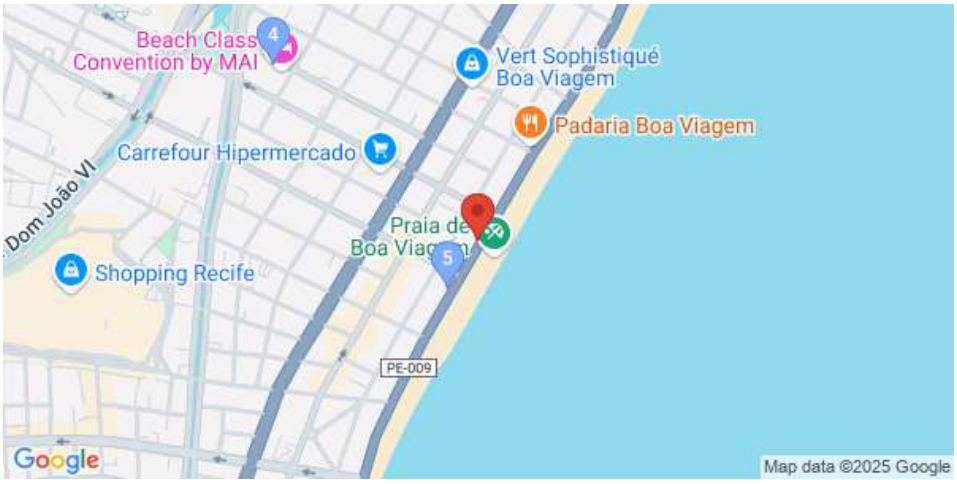
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A Praia de Boa Viagem, localizada na Zona Sul do Recife, é uma das praias urbanas mais conhecidas do Brasil. Com cerca de 8 km de extensão, é protegida por recifes naturais que formam piscinas de águas mornas e rasas durante a maré baixa, ideais para banho, especialmente para crianças. A orla é equipada com calçadão, ciclovia, quiosques, chuveiros, quadras esportivas e academias ao ar livre, tornando-se um espaço popular para caminhadas, esportes e lazer.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 6847919

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 16.806,00

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 1.680,60

8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R$ 0,00

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 0,00

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

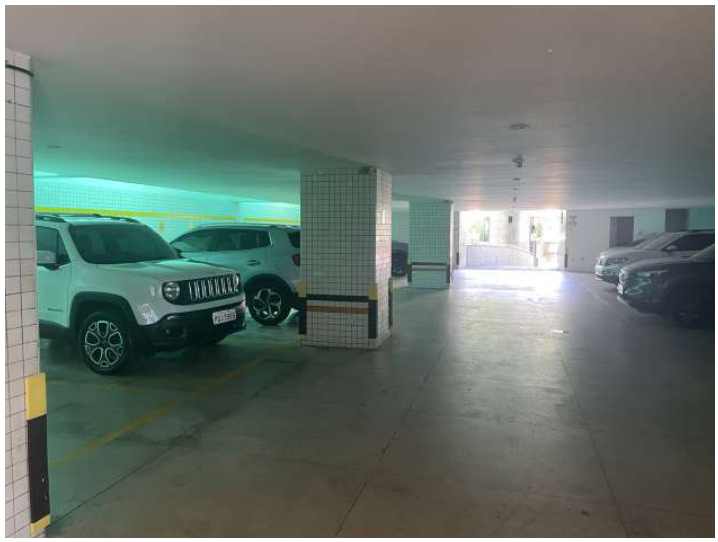
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 04 -

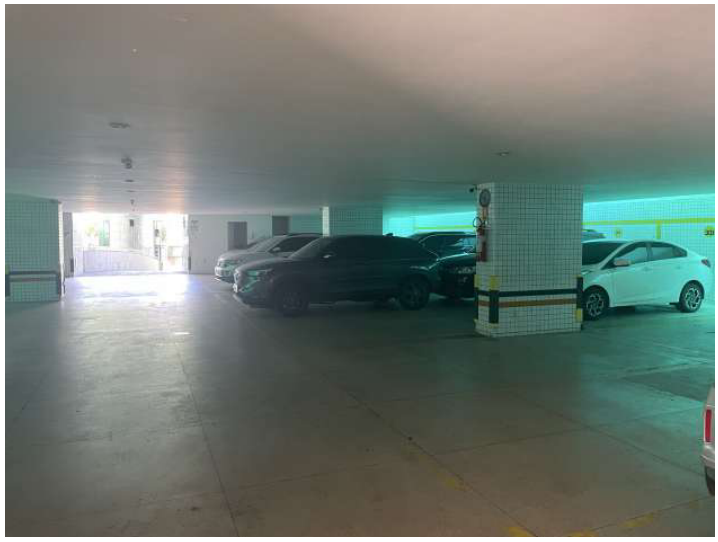


Foto 05 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 06 -



Foto 07 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 08 -



Foto 09 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 10 -



Foto 11 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 12 -



Foto 13 -



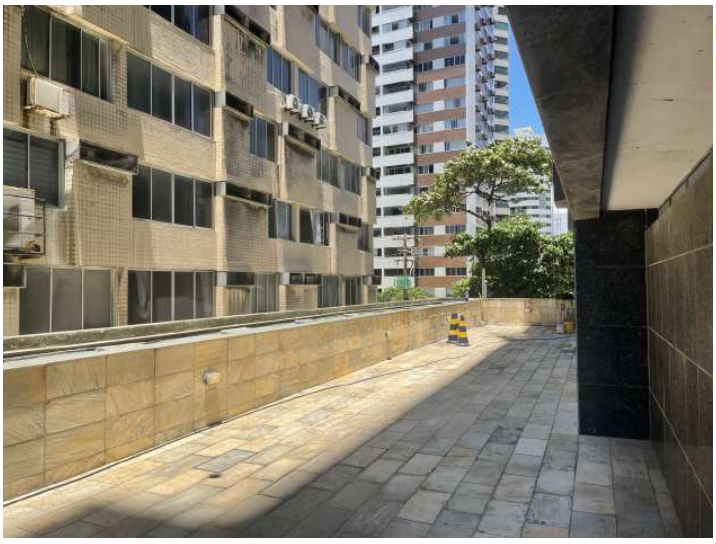
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 14 -



Foto 15 -



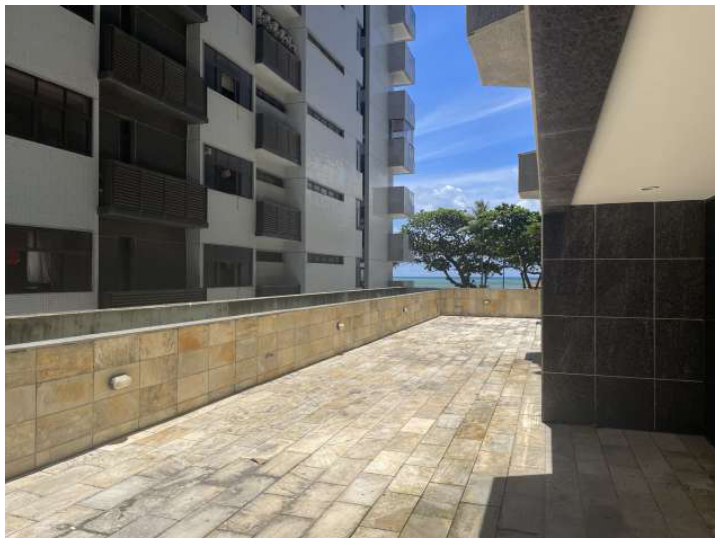
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 16 -



Foto 17 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 18 -



Foto 19 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 20 -



Foto 21 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 22 -



Foto 23 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 24 -



Foto 25 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 26 -



Foto 27 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 28 -



Foto 29 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 30 -

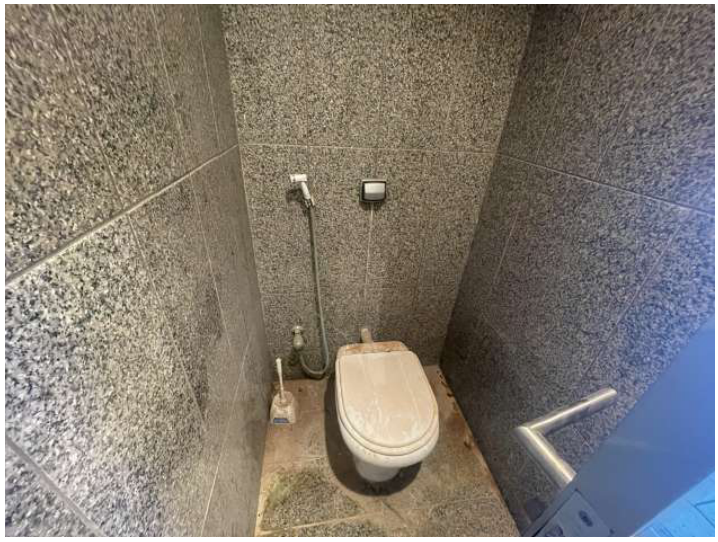


Foto 31 -



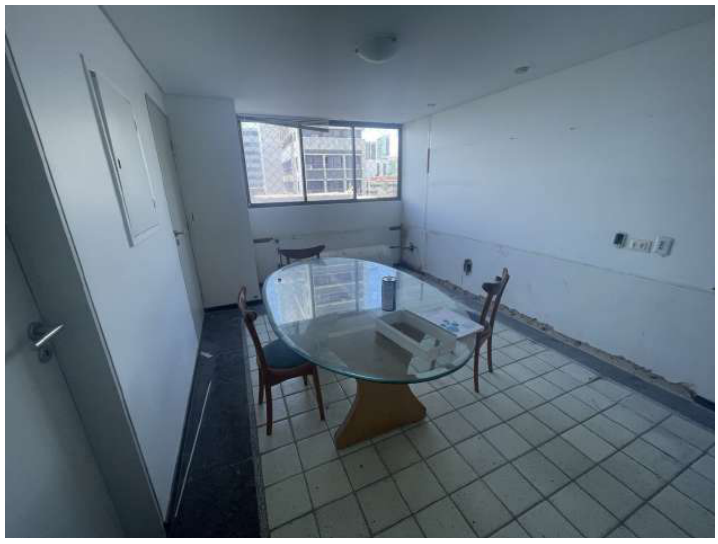
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 32 -



Foto 33 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 34 -



Foto 35 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 36 -



Foto 37 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 38 -



Foto 39 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 40 -



Foto 41 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 42 -



Foto 43 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 44 -



Foto 45 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 46 -



Foto 47 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 48 -



Foto 49 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 50 -



Foto 51 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 52 -



Foto 53 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 54 -



Foto 55 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 56 -



Foto 57 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 58 -



Foto 59 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 60 -



Foto 61 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 62 -



Foto 63 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Foto 64 -



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

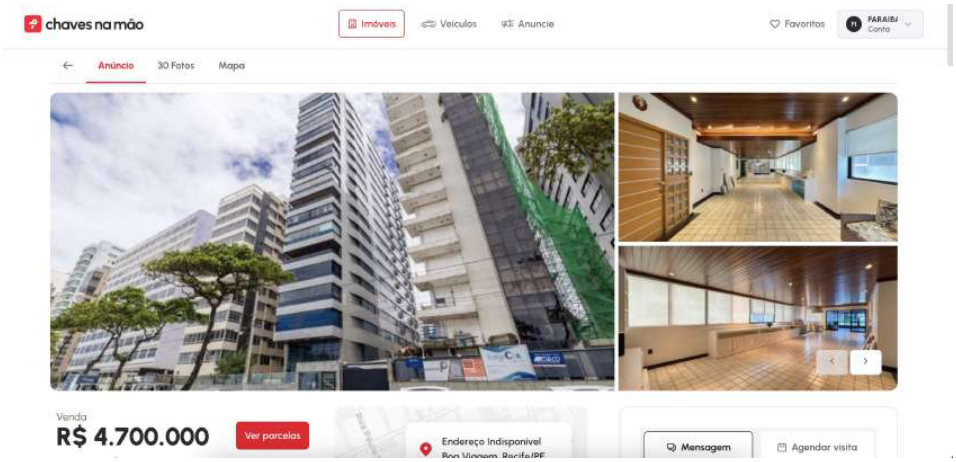
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: PORTAL CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-pe-recife-boa-viagem-346m2-RS4700000/id-29022782/)

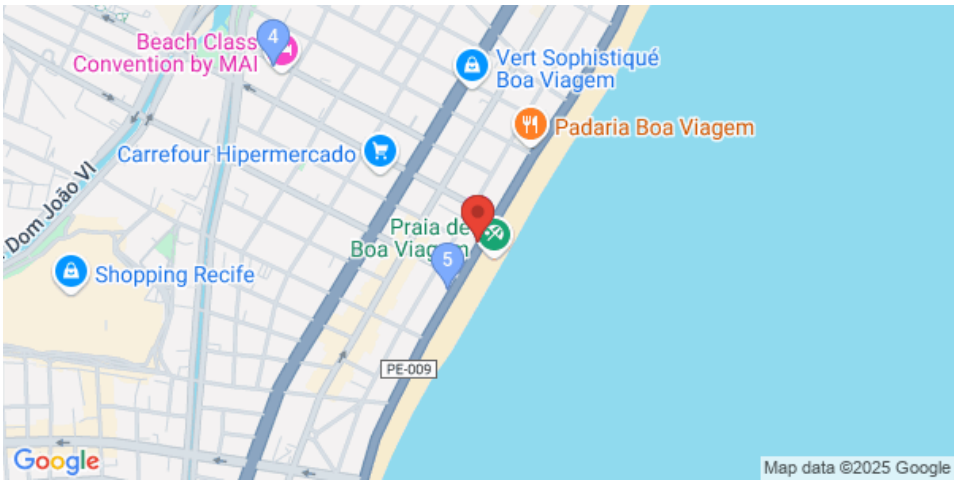
R_1 – Valor R$ 4.700.000,00 – Apartamento à venda no Edifício Francisco de Paula em Boa Viagem com 346m², beira-mar e 4 suítes

Viva com exclusividade e sofisticação neste deslumbrante apartamento de luxo no Edifício Francisco de Paula, localizado em uma das áreas mais nobres de Boa Viagem.
Com uma generosa área privativa de 346m², este imóvel oferece uma experiência única de conforto e requinte à beira-mar. São 4 espaçosas suítes, garantindo total privacidade para toda a família, além de uma ampla sala de estar, perfeita para receber amigos e desfrutar de momentos inesquecíveis com uma vista panorâmica do oceano. A cozinha e os dormitórios contam com armários planejados de alto padrão, proporcionando organização e praticidade no dia a dia. Se você busca um lar exclusivo, com localização privilegiada e acabamentos sofisticados, essa é a oportunidade perfeita. com 346.00 m². Custo por m² R$ 13.583,82 (treze mil quinhentos e oitenta e três reais e oitenta e dois centavos)



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743



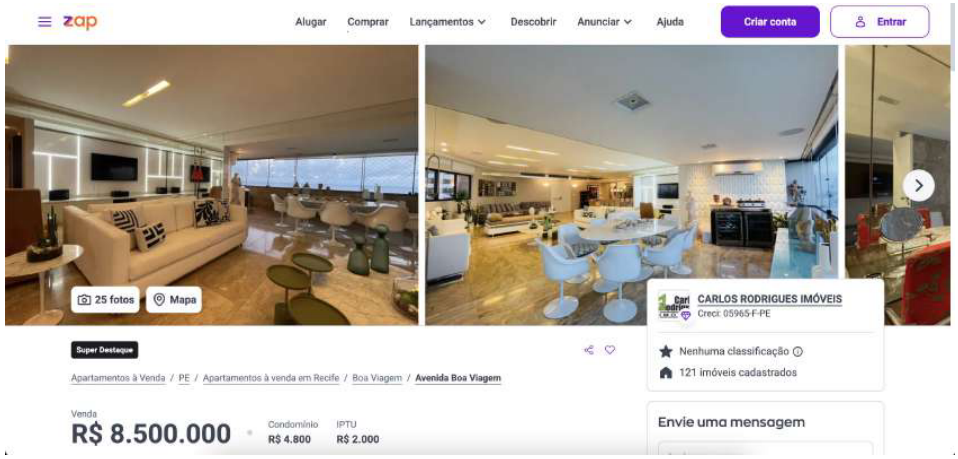
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

FONTE DE PESQUISA: PORTAL ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-boa-viagem-recife-pe-412m2-id-2743225488/?source=ranking%2Crp)

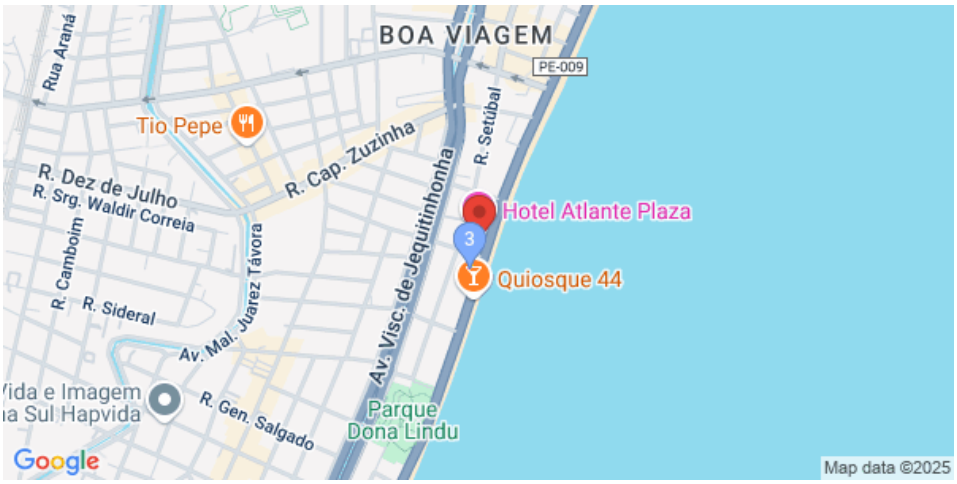
R_2 – Valor R$ 8.500.000,00 – Apartamento com 4 Quartos à venda, 412m² - Boa Viagem

412m2 de área útil, recém reformado, piso da varanda, sala e circulação em Mármore Breccia Oniciata, Varanda integrada; Sala para 04 ambientes; Lavabo; Circulação; 04 suítes sendo 01 master com closet, varanda com home e escritório; Copa; Cozinha; Despensa; Área de serviço; Dependência completa de empregada; 04 vagas de garagem; Empreendimento com 35 andares; 01 por andar; Salão de festas; Jardim interno; Hall social; Área de convivência; Academia; Piscina adulta e infantil; Quadra de tênis; Quadra poliesportiva; Playground; Gerador; Portaria 24h; Segurança Armada e por videomonitoramento com 412.00 m². Custo por m² R$ 20.631,07 (vinte mil seiscentos e trinta e um reais e sete centavos)



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743



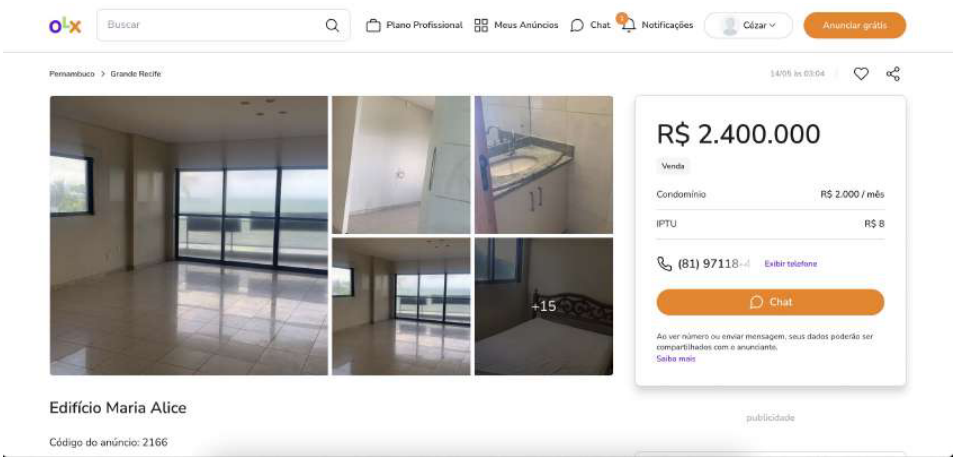
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

FONTE DE PESQUISA: PORTAL OLX (pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/edificio-maria-alice-1403005262?lis=listing_1001)

R_3 – Valor R$ 2.400.000,00 – Edifício Maria Alice Apartamento á venda com ótima vista e uma excelente localização.

Características: Área útil de 165m², 4 quartos, sendo 3 suítes, 5wc's, área de serviço, varanda, dormitório de empregada, sala 2 ambientes, central de gás, gerador próprio, interfone, jardim externo, lados livres, sistema de segurança, poço artesiano, playground, piscina, sala de jogos, sala de ginástica, salão de festas, sauna e 3 vagas de garagem. Taxas: Condomínio: R$ 2.000,00 IPTU:R$ 8.036,78 com 165.00 m². Custo por m² R$ 14.545,45 (quatorze mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos)





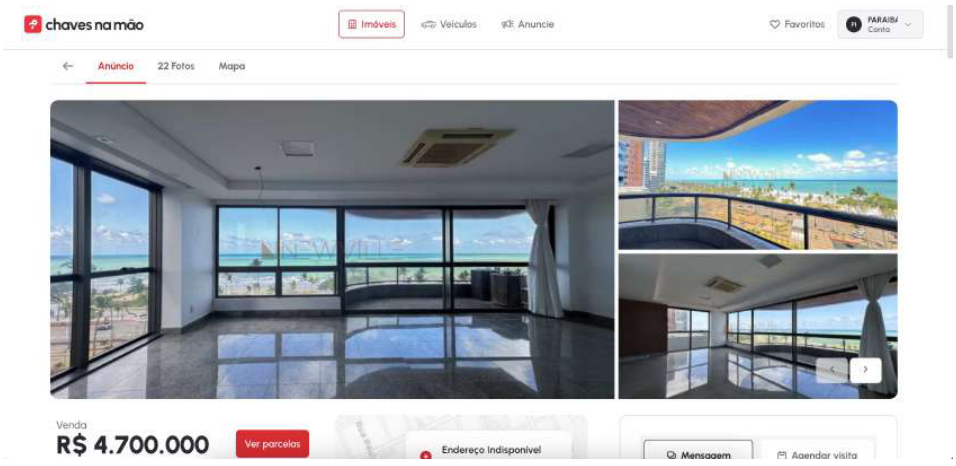
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

FONTE DE PESQUISA: PORTAL CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-recife-boa-viagem-400m2-RS4700000/id-25543439/)

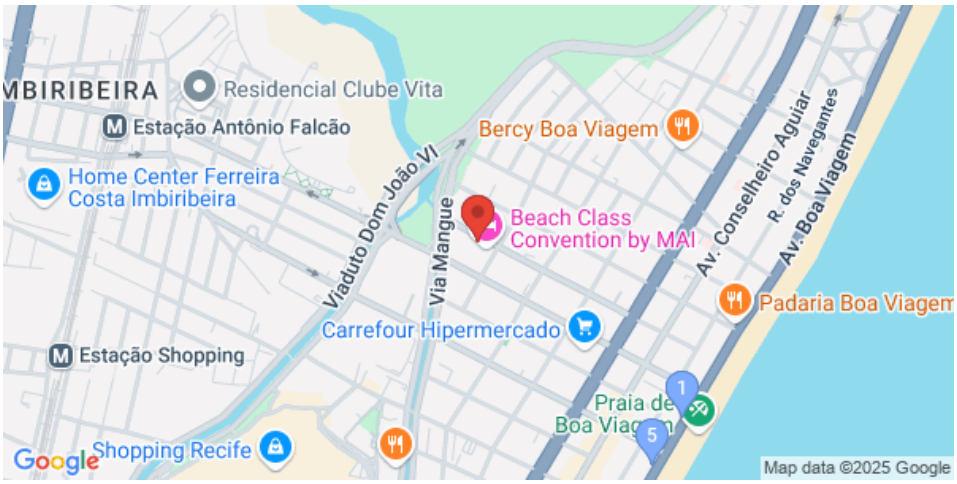
R_4 – Valor R$ 4.700.000,00 – Apartamento no Edf. Porto Fino em Boa Viagem

Descubra a elegância e o conforto de viver em um dos endereços mais cobiçados de Boa Viagem com este espetacular apartamento no Edf. Porto Fino. Com impressionantes 252m², este imóvel é perfeito para quem busca espaço, sofisticação e uma vista deslumbrante para o mar. O apartamento conta com 4 quartos, sendo 3 suítes, proporcionando a privacidade e o conforto que sua família merece. A ampla sala de estar é ideal para receber amigos e familiares, enquanto a varanda oferece um espaço relaxante para apreciar as belíssimas paisagens litorâneas. A cozinha, planejada para funcionalidade, se integra ao ambiente, facilitando o seu dia a dia. Além disso, você terá 3 vagas de garagem, garantindo comodidade e segurança para sua família. A localização privilegiada em Boa Viagem oferece fácil acesso a restaurantes, lojas e praias, tornando este imóvel uma excelente escolha para quem valoriza qualidade de vida. Não perca essa oportunidade única! Entre em contato e agende sua visita para conhecer o seu novo lar. Valor IPTU: R$ 1.400,00 com 253.00 m². Custo por m² R$ 18.577,08 (dezoito mil quinhentos e setenta e sete reais e oito centavos)



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743



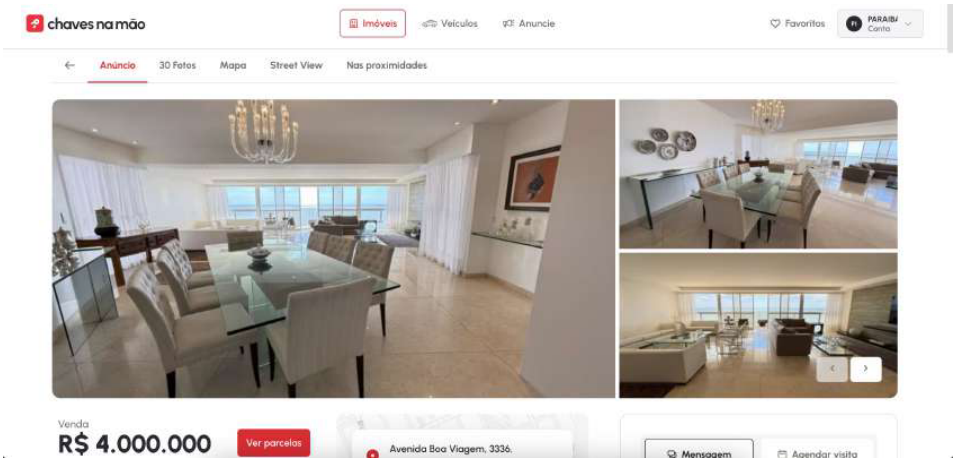
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

FONTE DE PESQUISA: PORTAL CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-recife-boa-viagem-RS4000000/id-28225294/)

R_5 – Valor R$ 4.000.000,00 – Edf. Michelângelo (Mobiliado) - um clássico 4 quartos reformado na Avenida Boa Viagem

Uma verdadeira obra de arte que faz jus ao seu nome! É o que podemos falar do apartamento à venda no Edf. Michelângelo, totalmente reformado e, que será entregue mobiliado! Uma sala que você de onde olha tem uma visão fascinante do mar, super espaçosa e aconchegante! Seus quartos são bem amplos, com destaque para a suíte master, que conta com um excelente closet, além de um banheiro grande! O prédio é muito bem conservado e, os seus moradores sempre buscando melhorias e valorização! O trecho de praia dispensa apresentações, pois fica apenas 1 quarteirão do Acaiaca! Venha agendar a sua visita hoje mesmo! com 327.00 m². Custo por m² R$ 12.232,42 (doze mil duzentos e trinta e dois reais e quarenta e dois centavos)



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743



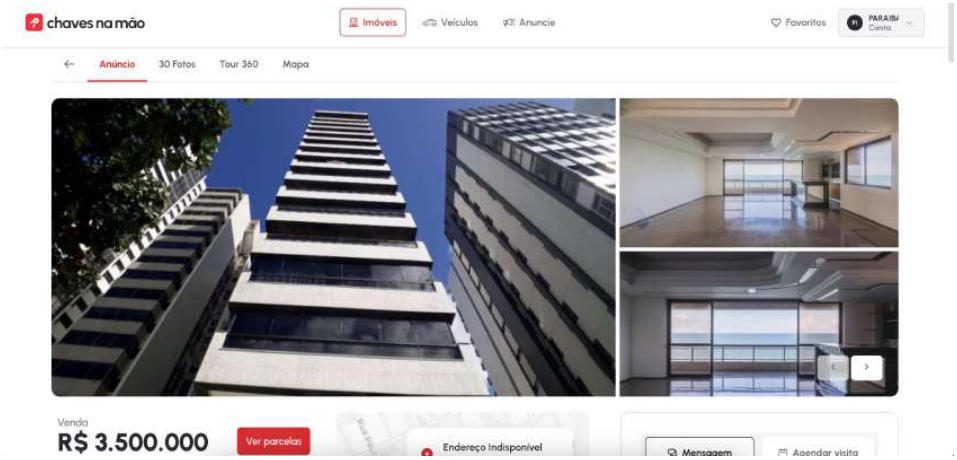
CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

FONTE DE PESQUISA: PORTAL CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pe-recife-boa-viagem-366m2-RS3500000/id-25067484/)

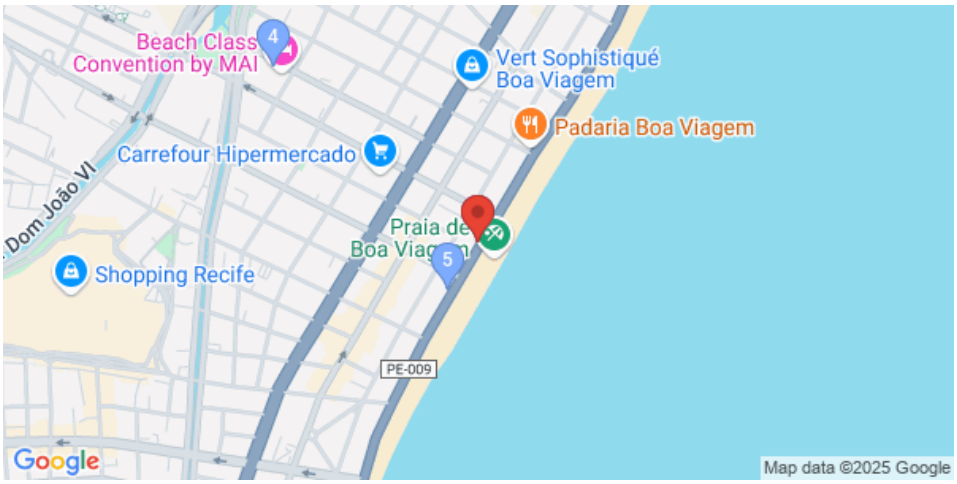
R_6 – Valor R$ 3.500.000,00 – Apartamento no Edf. Francisco de Paula, Boa Viagem

Com 04 suítes espaçosas e uma área total de 363m², apartamento à venda na avenida boa viagem. Ao entrar neste apartamento, você será recepcionado por um ambiente amplo e bem iluminado, com espaços generosos que proporcionam conforto em todos os quatro suítes oferecem privacidade e comodidade, tornando este apartamento ideal para famílias grandes ou para receber visitas com estilo e elegancia além do interior impecável, este apartamento também oferece uma vista espetacular para o mar, proporcionando momentos de relaxamento e contemplação incompará-se apreciando o nascer do sol todas as manhãs ou desfrutando de um jantar ao pôr do sol em sua varanda espaçosa. Valor IPTU: R$ 1.157,29 com 363.00 m². Custo por m² R$ 9.641,87 (nove mil seiscentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos)



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m^2	Preço do m²
1	R$ 4.700.000,00	346,00	13.583,82
2	R$ 8.500.000,00	412,00	20.631,07
3	R$ 2.400.000,00	165,00	14.545,45
4	R$ 4.700.000,00	253,00	18.577,08
5	R$ 4.000.000,00	327,00	12.232,42
6	R$ 3.500.000,00	363,00	9.641,87
Média Preço m²			14.868,62

VM = R$ 14.868,62

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 14.868,62	494.08 m^2	R$ 7.346.287,77

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Av. Boa Viagem, 3178 - Apt 1101 - Edf. Francisco de Paula, Município de Recife – PE.

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 14.868,62	494,08	**R$ 7.346.287,77**

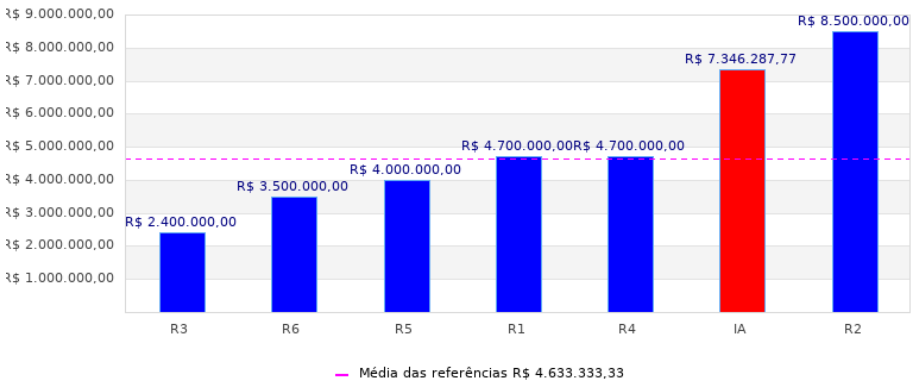
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 7.346.287,77 (SETE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

João Pessoa, 14 de maio de 2025

_____

Avaliador Imobiliário: Cezar Dias do Nascimento Filho

26243 nº CNAI

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO

CRECISP 6513

CNAI 26243

Dados Pessoais

CPF: 089.253.494-00

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Avenida Juarez Távora, 3000 - APT 404

Bairro: Torre

Cidade: João Pessoa Estado: PB

Telefone 1: (83) 99300-9704 Telefone 2:

E-mail: cezardias@creci.org.br

Formação

Formação profissional

Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI)

Instituição: UNEPI - Período: 2013 a 2014

Corretor de imóveis inscrito no CRECI/PB, sob nº 6513-F.

Especialização profissional

Curso de Perícia e Avaliação Imobiliária

Instituição: SINDUSCON PE - Período: 2015

Avaliador imobiliário inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), sob nº 26243

Experiência

Perito avaliador imobiliário (CNAI 26243), Corretor de imóveis atuante no mercado imobiliário paraibano desde 2014 em vendas, aluguéis, administração e avaliação de casas, apartamentos, imóveis comerciais, terrenos e áreas. Nomeado como perito em diversas avaliações nas esferas estadual, federal e do trabalho. Já realizei diversas avaliações imobiliárias, desde apartamentos, casas e terrenos até avaliações de alta complexidade, como hospitais e centros comerciais.

Informações Complementares

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

Para determinar o valor real de compra e venda, realizamos um estudo minucioso e emitimos o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Laudo Pericial com autenticidade do Selo certificador do COFECI, para imóveis urbanos e rurais, em ações de:

- Avaliações de Património, Lei nº 11.441 de 04/01/2007, partilha de bens;
- Avaliações de Bens para Penhora, Lei nº 11.382 de 22/01/2007;
- Parecer Técnico para revisão municipal de impostos (IPTU, ITBI, ITD);
- Avaliação 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 Factorings;
- Revisão para desapropriação por órgãos públicos;
- Cisão ou fusão de empresas;
- Em casos de hipotecas e seguros;
- Arbitramentos de locações e arrendamentos;
- Demais ações que necessitem de uma avaliação e perícia mercadológica;

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743

19. ANEXO(S)

CEZAR DIAS DO NASCIMENTO FILHO
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 26243

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 30/09/2025 04:57:09
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070218383000000000142185743
Número do documento: 25070218383000000000142185743