

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

**Imóvel avaliando:** AV. PW, Qd: E, Lt: 01 A 12, Setor César Bastos, CEP: 75.905-220, Rio Verde – GO.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda.

**Interessado:** PROCESSO: 0324921.86.2009.8.09.0137

**Corretor de imóveis avaliador:** Eli Batista de Oliveira Neto – CRECI-GO: 28.758-F / CNAI: 34.056



Vista do Imóvel Avaliando

## SUMÁRIO

<b>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>	<b>1</b>
<b>SUMÁRIO</b>	<b>2</b>
<b>1. SOLICITANTE</b>	<b>3</b>
<b>2. FINALIDADE</b>	<b>3</b>
<b>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</b>	<b>3</b>
<b>4. DA COMPETÊNCIA</b>	<b>3</b>
<b>5. PARTES DA ABNT/NBR</b>	<b>4</b>
<b>6. ABREVIATURAS</b>	<b>4</b>
<b>7. IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>5</b>
<b>8. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>6</b>
<b>9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>7</b>
<b>10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>11</b>
<b>11. CONFRONTAÇÕES</b>	<b>12</b>
<b>12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>12</b>
<b>13. VISTA AÉREA</b>	<b>13</b>
<b>14. METODOLOGIA UTILIZADA</b>	<b>13</b>
<b>15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>	<b>14</b>
<b>15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1</b>	<b>14</b>
<b>15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2</b>	<b>14</b>
<b>15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3</b>	<b>15</b>
<b>15.3. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4</b>	<b>15</b>
<b>16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b>	<b>16</b>
<b>16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</b>	<b>16</b>
<b>16.2. RESULTADO AUFERIDO</b>	<b>18</b>
<b>17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS</b>	<b>19</b>
<b>18. NOTAS</b>	<b>20</b>
<b>19. CONCLUSÃO</b>	<b>21</b>
<b>20. ANEXOS</b>	<b>22</b>
<b>20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER</b>	<b>22</b>
<b>20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS</b>	<b>23</b>
<b>20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>24</b>
<b>20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE</b>	<b>24</b>

## 1. SOLICITANTE

O presente parecer visa atender o despacho judicial no movimento **n. 118 do auto n° 0324921.86.2009.8.09.0137**, no intuito de reavaliar o imóvel para fins mercadológicos de venda.

## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel, situado à AV. PW, Qd: E, Lt: 01 A 12, Setor César Bastos, CEP: 75.905-220, Rio Verde – GO, de propriedade de **Celio Gomes de Sousa**, inscrito no CPF sob n° 047.246.581-34.

## 3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

**PTAM – EBON 003/2024**

## 4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis n° 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos,

os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

## **5. PARTES DA ABNT/NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

## **6. ABREVIATURAS**

**A. T. T** - Área Total do Terreno

**A. T.C** - Área Total construída

**A.C** - Idade aparente da construção

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Art.** - Artigo

**AT** - Área do terreno

**C.M2** - Custo por metro quadrado

**CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**CRECI-GO** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás

**DTC** - Depreciação por Tempo de Construção

**IA** - Imóvel em Avaliação

**IPTU** - Imposto predial, territorial e urbano.

**M<sup>2</sup>** - Metro quadrado

**MG** - Média geral

**NBR** - Normas Brasileiras

**PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**R** - Referenciais

**R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.

**TG** - Total Geral

**V.G.V ou V. G.L** - Valor global da venda ou locação

**V.L** - Valor da locação

**V.M** - Valor médio

**V.V** - Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de **Celio Gomes de Sousa**, inscrito no CPF sob nº 047.246.581-34, está localizado à AV. PW, Qd: E, Lt: 01 A 12, Setor César Bastos, CEP: 75.905-220, Rio Verde – GO e encontra-se devidamente transcrita no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Rio Verde - GO, Matrícula nº 41.650, nos seguintes termos: "Hum terreno para construção, lotes 01 a 12, da quadra E, com a área total e unificada de 5.109,152 metros quadrados, sendo: 60,00 metros de frente e 60,16 de fundos, por 84,60 metros na lateral direita, e 85,70 metros na lateral esquerda, dividindo pela frente com a Avenida PW, fundos para a Estrada Rio Verde – Santa Helena de Goiás, lateral direita com a Rua 4-D e lateral esquerda com a Rua 5-E, ou atuais confrontantes;" – Existe no Imóvel área construída que não consta na matrícula no imóvel, sendo essa área construído de aproximadamente 455,00 M<sup>2</sup>. Com as seguintes especificações um galpão telha metálica, paredes de alvenaria, sendo que a frente e o fundo parcialmente abertos, piso de cimento rústico, contendo: uma parte ampla para oficina e seis cômodos, sendo dois banheiros e quatro destinados a escritório e almoxarifado, e um prédio comercial tipo sobrado, paredes de alvenaria, contendo: parte superior um cômodo. Sem reboco, piso na lajota; térreos contendo um cômodo para comércio, um escritório e um banheiro, forro de lajota sem rebocar, piso de cerâmica, e um prédio comercial, tipo duas águas, paredes de alvenaria, telha Eternit, piso de cimento rústico contendo: três cômodos e um banheiro (borracharia).

## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco”, no **dia 15/12/2023** no período da manhã sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

### Sobre o Terreno

FRENTE	60,00 M
FUNDO	60,16 M
LATERAL DIREITA	84,60 M
LATERAL ESQUERDA	85,70 M
TOPOLOGIA	PLANO
POSIÇÃO	QUADRA INTEIRA

### Sobre a Edificação

POSIÇÃO EM RELAÇÃO A RUA	MESMO NIVEL
ASPECTO GERAL	CONST. RUSTICA
REVESIMENTO FACHADA	CIMENTO RUSTICO
ENTRADA DE VEICULOS	2
INTERFONE	NÃO TEM
PISCINA	NÃO TEM
JARDIM	NÃO TEM
CHURRASQUEIRA	NÃO TEM
ÁREA DE LAZER	NÃO TEM

## 9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO











## DO IMÓVEL AVALIANDO

### 10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à AV. PW, Qd: E, Lt: 01 A 12, Setor César Bastos, CEP: 75.905-220, Rio Verde – GO, local que apresenta as características apresentadas abaixo:

#### Sobre a Região

- Rodovia Próxima: Rod. Br 060
- Em frente a Rodovia Br 452

#### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

- Rodovias;
- Indústrias;
- Posto de combustível;
- Transportadoras;

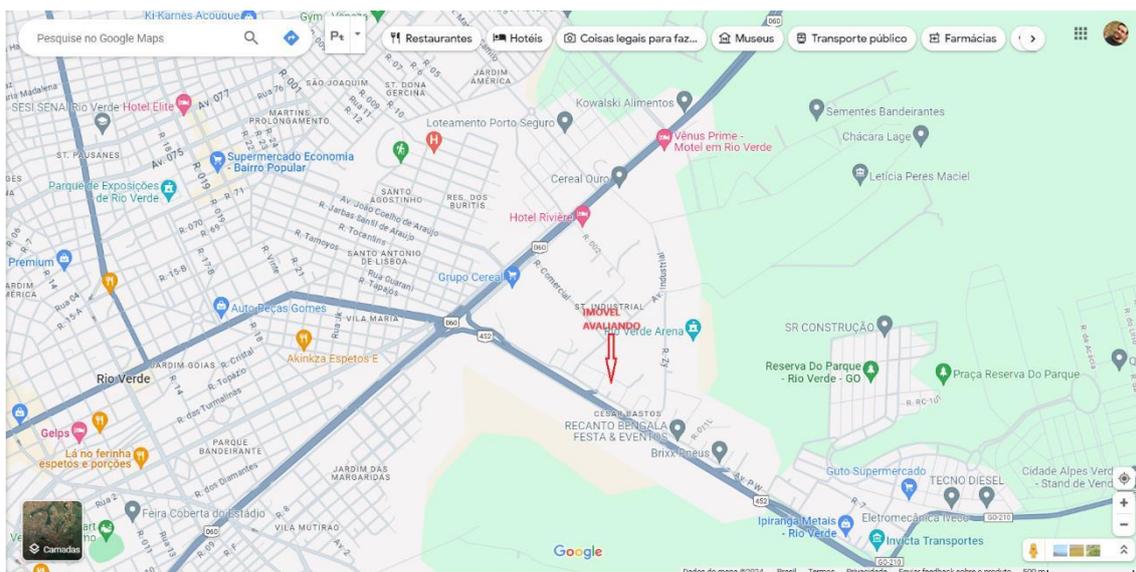
## Infraestrutura e serviços públicos

- Ruas pavimentadas;
- Redes de telefonias;
- Rede de eletricidade;
- Redes de Internets;
- Rede de água e esgoto;
- Iluminação Pública;
- Coletas de lixos;

## 11. CONFRONTAÇÕES

As descrições de suas confrontações: “Frente com a Avenida PW, fundos para a Estrada Rio Verde – Santa Helena de Goiás, lateral direita com a Rua 4-D e lateral esquerda com a Rua 5-E, ou atuais confrontantes”.

## 12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 13. VISTA AÉREA



### 14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 04 (QUATRO) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 15.1. R1 – Imóvel Referencial 1

**AGRO URBANO** Página inicial Imóveis disponíveis Sobre nós Contato

**R\$ 9.000.000,00**

**Terreno (Comercial)** Para Venda

César Bastos, Rio Verde-GO

A. Terreno 8.900,00m<sup>2</sup>

Entre em contato

Nome

E-mail

Telefone / Celular

Gostaria de mais informações sobre o imóvel 399

Enviar mensagem

Compartilhe

WhatsApp

**R\$ 9.000.000,00 – A.T.T – 8.900,00M<sup>2</sup>**  
**CESAR BASTOS – Rio Verde - GO**  
**Imóvel a venda na AGRO URBANO**

<https://www.agrourbanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/go/rio-verde/cesar-bastos/399>

### 15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

**REI** Entrar

Área à venda, 1636 m<sup>2</sup> por R\$ 3.272.000,00 - César Bastos - Rio Verde/GO R\$ 3.272.000

Home Imóveis À venda Área Rio Verde César Bastos Área à venda, 1636m<sup>2</sup> por R\$ 3.272.000,00 - César Bastos - Rio Verde/GO

AR0191-RF3

Sobre área com 1.636 m<sup>2</sup> à venda em Rio Verde - GO

1636 m<sup>2</sup> Área total

Venda R\$ 3.272.000 R\$ 2.000/m<sup>2</sup>

Fazer uma proposta

Quero mais informações

**R\$ 3.272.000,00 – A.T.T – 1.636,00M<sup>2</sup> - CESAR BASTOS – Rio Verde - GO**  
**Imóvel a venda na IMOBILIARIA REI**

<https://www.imobiliariarei.com.br/imovel/area-de-1-636-m-cesar-bastos-rio-verde/AR0191-RF3?from=sale>

### 15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

**Terreno à Venda, 444 m² por R\$ 300.000,00**  
César Bastos, Rio Verde - GO

**444m² Totais**

**Terreno à venda, 444 m² por R\$ 300.000,00 - César Bastos - Rio Verde/GO**  
Terreno à venda, 444 m² por R\$ 300.000,00 - César Bastos - Rio Verde/GO  
A imobiliária Rei vende terreno, bem localizado, próximo ao posto de combustível 01 e demais empresas. Aproveite essa incrível oportunidade, entre já em contato conosco!  
Imobiliária Rei desde 1986, transformando projetos em realidade.

**Imobiliária Rei**  
(64)210... ver telefone

**R\$ 300.000,00 – A.T.T – 444,00M² - CESAR BASTOS – Rio Verde - GO**  
**Imóvel a venda na IMOBILIARIA REI**

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/terreno-444m2-cesar-bastos-rio-verde-venda-te2497590>

### 15.4. R4 – Imóvel Referencial 4

**Terreno para Venda, Rio Verde / GO**  
Ref: 146, bairro Setor Industrial, área total 798,00 m², área construída 0,00 m², área útil 0,00 m², terreno 798,00 m²

**R\$ 600.000**

Código: 146 | Bairro: Setor Industrial | Área Total: 798,00 m² | Área Útil: 0,00 m² | Área Construída: 0,00 m² | Área Terreno: 798,00 m²

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**  
2 Terrenos para Venda no bairro Setor Industrial, localizada na cidade de Rio Verde / GO, ponto de referência Posto Zero I.  
Área Total de 798,00 m².  
Valor do Imóvel R\$ 600.000,00.  
Infraestrutura: Água, Asfalto, Energia elétrica, Saneamento.  
Proteção do Terreno: Nenhuma.  
Situação do Terreno: Meio de quadra.  
Topografia do Terreno: Plano.

IP Imóveis Rio Verde.  
Avenida JK, 170

**CORRETOR**  
Giovanna Meralis Maia

**FALE AGORA CONOSCO**  
Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_  
Ola! Achei esse imóvel através do site www.ipimoveisrioverde.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Obrigada.

9254 resp: \_\_\_\_\_  
ENVIAR AGORA

**R\$ 600.000,00 – A.T.T – 798,00M² - SETOR INDUSTRIAL – Rio Verde - GO**  
**Imóvel a venda na IP IMOVEIS**

<https://www.ipimoveisrioverde.com.br/imovel/1939235/terreno-venda-rio-verde-go-setor-industrial>

## 16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

100

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial.

**DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS**

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)						5%	
	Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m <sup>2</sup> de Venda dos Terrenos	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	CESAR BASTOS	8900	Anúncio	R\$ 9.000.000,00	R\$ 1.011,24	R\$ (50,56)	R\$ 960,67
R2	CESAR BASTOS	1636	Anúncio	R\$ 3.272.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ (100,00)	R\$ 1.900,00
R3	CESAR BASTOS	444	Anúncio	R\$ 300.000,00	R\$ 675,68	R\$ (33,78)	R\$ 641,89
R4	SETOR INDUSTRIAL	798	Anúncio	R\$ 600.000,00	R\$ 751,88	R\$ (37,59)	R\$ 714,29
R5						R\$ -	R\$ -
R6						R\$ -	R\$ -
R7						R\$ -	R\$ -
R8						R\$ -	R\$ -
R9						R\$ -	R\$ -
R10						R\$ -	R\$ -
						<b>Total:</b>	R\$ 4.216,85
						<b>Média de m<sup>2</sup> (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):</b> R\$ 1.054,21	

Como terreno não deprecia, já temos o valor médio do metro quadrado.

Para calcular o valor do terreno, basta multiplicar esse valor médio pela metragem total do imóvel avaliando.

O imóvel tem **5.109,00 m<sup>2</sup>** de área total que, multiplicados por **R\$ 1.054,21** é igual a **R\$ 5.471.365,16**. Mas esse é só o valor do terreno.

Deve-se calcular o valor da edificação que existe nesse terreno, consultando a tabela da PINI.

Pela CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações, considerando a região em que o imóvel se encontra, o custo total do metro quadrado para um imóvel Galpão de uso Geral é de **R\$ 2.058,34**. Este imóvel avaliando tem aproximadamente **455,00 m<sup>2</sup> de área construída**.

Entretanto, deve-se depreciar esse valor da edificação. Se o imóvel 60 anos de vida útil e o estado de conservação dessa edificação é entre reparos importante e sem valor, então deve-se usar a coluna H da Tabela de Ross-Heidecke. **O fator é 79,3%**.

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
<b>Estado de conservação:</b> Entre reparos importantes e sem valor	H
<b>Idade aparente do imóvel:</b>	15
<b>Tipo do imóvel:</b> INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
<b>Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:</b>	<b>79,3%</b>

Confira a tabela de conversão:

DADOS PARA CONVERSÃO	
<b>Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (PINI):</b>	R\$ 2.058,34
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 936.544,70
DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	60
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos importante H
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	79,30
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 193.864,75
Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R\$ 5.471.365,16

## 16.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>	<b>R\$ 5.665.229,92</b>
----------------------------------------------------------	-------------------------

Com base nos cálculos aferidos ficaram da seguinte forma, Area total do terreno no valor de R\$ 5.471.365,16 + Area construída depreciada no valor de R\$ 193.864,75, **sendo total no valor de R\$ 5.665.229,92**

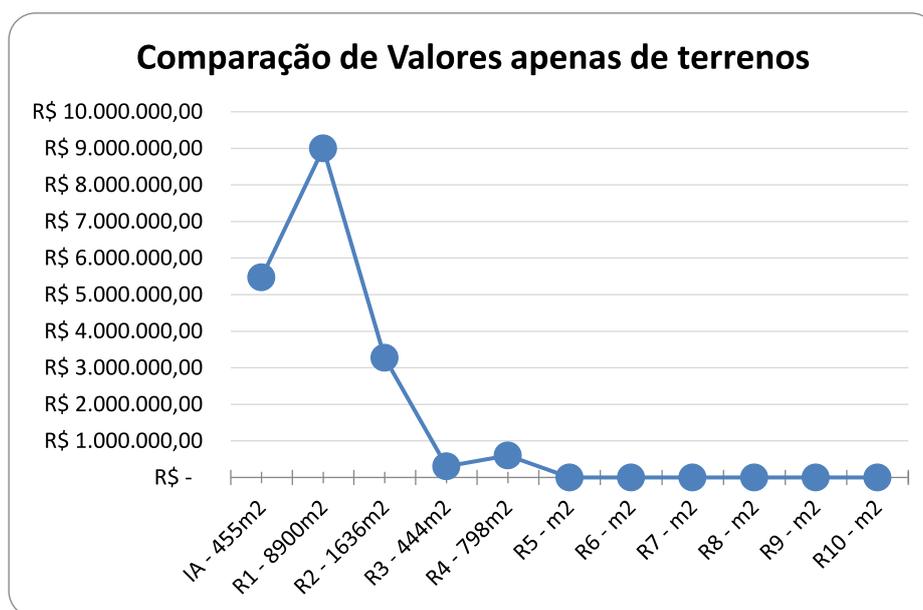
## 17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.





## 18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

## 19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO R\$ 5.665.229,92**  
**(Cinco Milhões Seiscentos Sessenta e Cinco Mil Duzentos Vinte e Nove Reais).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente.

ELI BATISTA DE OLIVEIRA NETO  
Assinado de forma digital por ELI BATISTA DE OLIVEIRA NETO:02750395100  
Dados: 2024.01.25 11:38:47 -03'00'

**ELI BATISTA DE OLIVEIRA NETO**  
**CRECI-GO 028.758-F**  
**CNAI: 34.056**



Selo Certificador

## 20. ANEXOS

### 20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ELI BATISTA DE OLIVEIRA NETO**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 028.758-F - 5ª Região (Goiás)
- CNAI: 34.056
- Endereço: Rua Quinca Honório, Nº 150, APT. 03 – RES. Araguaia em Rio Verde - GO.
- Telefone: (64) 9.9241-1733
- E-mail: elineto@creci.org.br

#### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis.
- Administrador de imóveis.
- Avaliador de Imóveis.
- Perito Judicial em avaliação Imobiliária.

#### Formação Acadêmica

- Gestão em Segurança Pública.
- Bacharel em Direito.
- Técnico em Transações Imobiliárias.

## 20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

<b>Lista de Vida Útil de Imóveis</b> <b>(Bureau of Internal Revenue)</b>			
<b>IMÓVEL</b>	<b>TIPO</b>	<b>PADRÃO</b>	<b>VIDA ÚTIL (em anos)</b>
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

### 20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

#### Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

### 20.4. Tabela de Ross-Heidecke

#### Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20

22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00