

---

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Imóvel Avaliando:** Rua 242, Nº 30, Qd 71, Lt 04, Setor Coimbra,  
Goiânia-Goiás

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico para venda

**Interessado:** Conselho Regional de Fonoaudiologia da 5ª Região

## Sumário

<b><u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>SUMÁRIO</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>1. SOLICITANTE</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2. FINALIDADE</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>4. DA COMPETÊNCIA</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>5. INSTITUTOS NORMATIVOS</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>6. ABREVIATURAS</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>7. IMÓVEL AVALIANDO</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>09. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>11. METODOLOGIA UTILIZADA</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>12. PESQUISA DE MERCADO</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>13. NOTA</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>14. CONCLUSÃO</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>15. ANEXOS</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>15.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>15.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL</u></b>	<b><u>10</u></b>

---

## 01. SOLICITANTE

Conselho Regional de Fonoaudiologia da 5ª Região, inscrito no CNPJ sob o número 04.185.220/0001-98, instalado nesta capital.

## 02. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel localizado na Rua 242, Nº 30, Qd 71, Lt 04, Setor Coimbra, de propriedade do Conselho Regional de Fonoaudiologia da 5ª Região, inscrito no CNPJ sob o número 04.185.220/0001-98 devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Goiânia-GO, nas inscrições municipais nº's **408.097.0102.001-0** e **408.097.0102.002-9** e devidamente registrado sob a matrícula nº **156.445**, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Goiás.

## 03. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

<b>PTAM - <u>VCN 01/2023</u></b>
----------------------------------

## 04. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, 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 nº 1066, 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”***.

## 05. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

## 06. ABREVIATURAS

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. -Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECIGO -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto Predial, territorial e urbano.

NBR-Normas Brasileiras.

PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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

## 07. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade do Conselho Regional de Fonoaudiologia da 5ª Região, inscrito no CNPJ sob o número 04.185.220/0001-98, está localizado na Rua 242, Nº 30, Qd 71, Lt 04, St. Coimbra, Goiânia Goiás, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Goiânia-GO, nas inscrições municipais nº's **408.097.0102.001-0** e **408.097.0102.002-9** e devidamente registrado sob a matrícula nº **156.445**, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Goiás.

“O objeto ora avaliado compreende-se um lote de terra com os seguintes imóveis: **01 (um) sobrado** com 02 (dois) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo com garagens descobertas e os seguintes cômodos: 01 (uma) recepção; 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) sala de jantar; 01 (uma) cozinha; 01 (um) lavabo, 01 (um) banheiro social; 01 (uma) dependência de empregado; e um quarto. No pavimento superior contém os seguintes cômodos: 01 (uma) sala de TV; 03 (três) quartos, sendo uma suíte; 01 (uma) sacada. E, **01 (um) galpão** com 01 (um) banheiro e 01 (um) quarto de despejo, AMBOS, inscritos perante a Prefeitura Municipal de Goiânia, sob os n<sup>o</sup>s **408.097.0102.001-0** e **408.097.0102.002-9**, que totalizam 350 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, edificado no lote de 450 m<sup>2</sup>.

O Sobrado é composto por dois pavimentos (térreo e superior), divididos em garagem descoberta, recepção, seis escritórios, sala de reuniões, sacada, quatro banheiros sociais, um banheiro de serviço, cozinha, área do serviço e galpão aos fundos, com área real total de 450 m<sup>2</sup>, área real privativa de 366 m<sup>2</sup>, com construção anterior ao ano de 2004 atualmente sem reforma, mas em bom estado de conservação e uso”.

## 08. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

### Sobre o Terreno

Frente	15 m
Orientação cardeal	Norte
Extensão	30 m
Topologia	plano
Posição	no meio da quadra

### Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	Plano
Idade	Mais de 20 anos
Idade aparente	20 anos
Aspecto geral	Médio
Revestimento geral	Cerâmica
Esquadria porta	Metalon e madeira
Esquadria janelas	Metalon
Paredes	Alvenaria
Teto	Laje
Cobertura	Telhas de cerâmica

## 09.CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à rua 242, Nº 30, Qd 71, Lt 04, Setor Coimbra, Goiânia Goiás, local que apresenta as seguintes características.

### **Sobre a Região**

Zoneamento: Zm2

Principal Avenidas próximas: Av. Anhanguera e Av. Castelo Branco

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

Centro Comercial
Praça
Vários Pontos de ônibus
Padarias
Supermercado
Posto de saúde
Postos de combustível
Laboratórios
Restaurantes
Farmácias
Faculdade
Igreja

### **Infraestrutura e serviços públicos**

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

## 10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, link: <https://goo.gl/maps> acessado em 14/03/2025.

## **11. 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.

## **12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS**

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

## **13. 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 crescimento 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 supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos situam-se 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, considera-las, especificamente para este caso.

## 14.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\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil 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

Valeriano Cavalcante Neto

CRECI 7785/GO

## 15.ANEXOS

### 15.1 Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **VALERIANO CAVALCANTE NETO**
- Qualificação: Escola Meritum Corretor de Imóveis
- CRECI: 7785/GO - 5ª Região (Goiânia-GO)
- Endereço: Av. C-18, Qd.178, Lt.05, Casa 03, St. Sudoeste, Goiânia - GO.

- Telefone: (62) 98413-1841
- E-mail: [goyazvistorias@gmail.com](mailto:goyazvistorias@gmail.com)

## 15.2 Registro fotográfico do imóvel

### Fachada



## Pavimento inferior

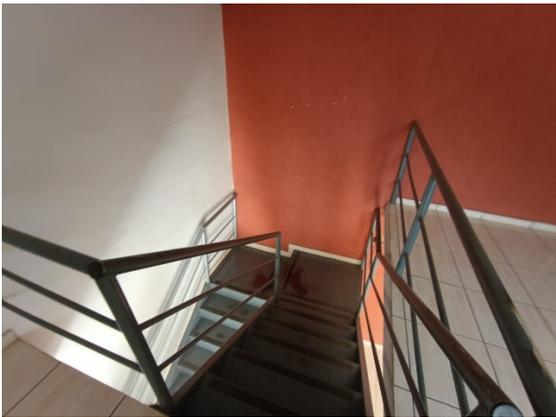








## Pavimento Superior







## Área externa





**Galpão**

