

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 Cedere s/nº bairro Novo Brasil - Parauapebas-PA (Endereço antigo Fazenda Boa Sorte, lote 15 da gleba Tobaca / Carajás II , s/nº)
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor mercadológico para venda.
Interessado:	Transbrasiliana Transporte e Turismo Ltda. CNPJ 01.016.989/0001-94
Avaliador:	Geraldo Sanches Pinto CRECI 7917/PA

Data: Parauapebas, 04 de agosto de 2025



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12
11. CONFRONTAÇÕES	12
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	13
13. VISTA AÉREA	13
14. METODOLOGIA UTILIZADA	14
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	14
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	14
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	15
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	15
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	15
16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	16
16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	17
16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	17
16.3. RESULTADO AUFERIDO	18
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	19
18. NOTAS	20
19. CONCLUSÃO	21
20. ANEXOS	22
20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	22
20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	23
20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	24
20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	25
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	26
20.6. MEMÓRIA E CÁLCULO DO IPTU	27

1. SOLICITANTE

Transbrasiliana Transporte e Turismo Ltda. CNPJ 01.016.989/0001-94, Av. Brasil nº 701, bairro Jundiá, Cidade Anápolis – GO .

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de uma área, situado à Rua Cedere, s/nº, bairro Novo Brasil – Parauapebas-Pa, de propriedade de Transbrasiliana Transporte e Turismo Ltda, inscrito no CNPJ sob o número 01.016.989/0001-94, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 6.081 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Parauapebas-PA, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Parauapebas como contribuinte municipal nº 01.05.438.0474-001.

3. NÚMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - GSP 003/2025

4. 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 extra-judicialmente”**, 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 146534.

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-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.



M2 -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 Transbrasiliana Transporte e Turismo Ltda, está localizado à Rua Cedere, s/nº, bairro Novo Brasil, município de Parauapebas /PA, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 6.081 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Parauapebas- PA, nos seguintes termos:

“IMÓVEL URBANO: com área total de terreno 21.518 m2, e 3.623 m2 de área construída contendo: uma área de alojamentos, almoxarifado, escritórios, banheiros, área de estoque/deposito, área de manutenção de equipamentos, área de treinamentos, refeitório, área de abastecimentos e amplo pátio concretado para circulação/guarda de equipamentos/veículos”.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Ana Coeli Sanches Pinto, que reside na Rua D nº 125, bairro Cidade Nova, Parauapebas-Pa no dia 28/07/2025 no período da tarde 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.



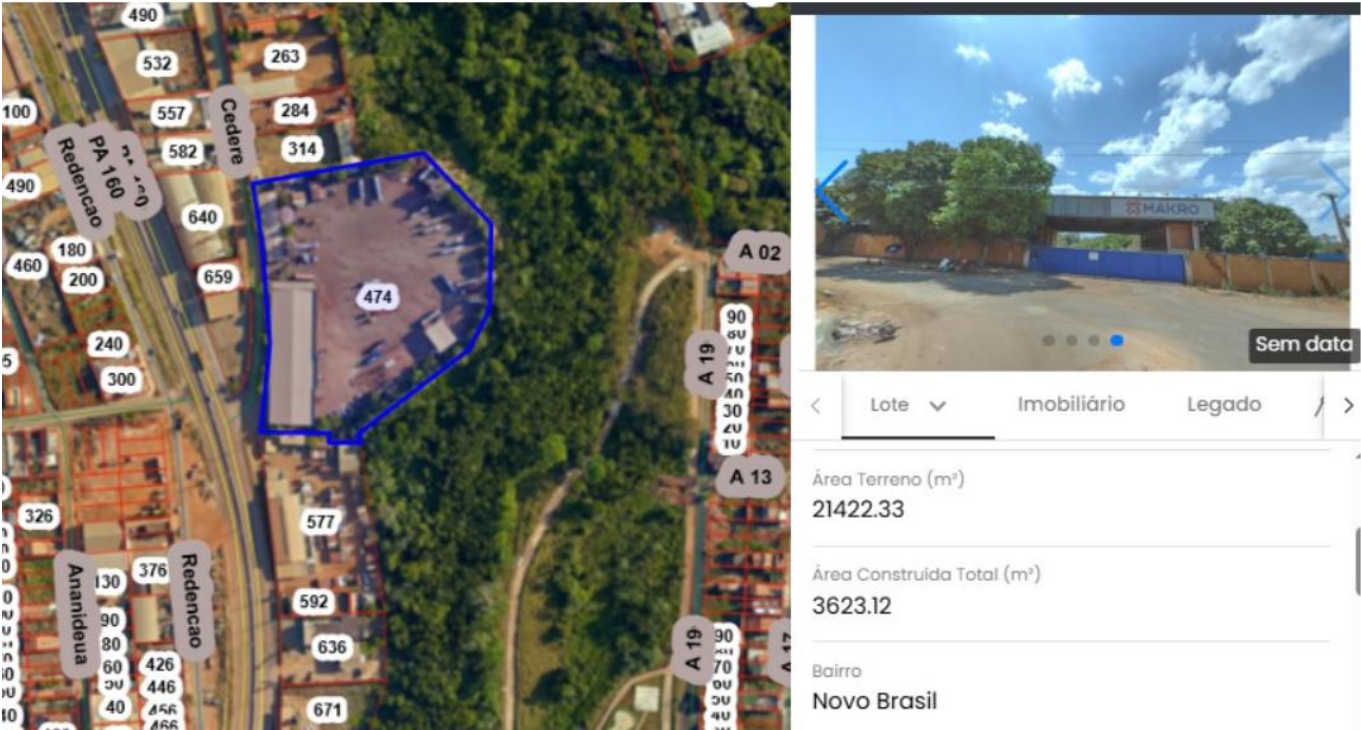
Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	Leste
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Salas de escritório	Cerâmica, porta de madeira e janela de ferro e vidro	Cerâmica	Alvenaria	Tijolo aparente envernizado em bom estado	Forro em laje na parte de baixo e pvc em cima
Salas de treinamento	Cerâmica, porta de madeirta e janela de ferro e vidro	Cerâmica	Alvenaria	Tijolo aparente envernizad o em bom estado	Forro em laje na parte de baixo e pvc em cima
Área de entrada	Portão de ferro de correr	Concreto	Alvenaria	Tijolo aparente envernizad o em bom estado	Ferro e telhas metálicas
Área de depósito	Piso em concreto polido e pintado em bom estado	Concreto polido e pintado	Alvenaria	Tijolo aparente envernizado em bom estado	Ferro e telhas metálicas
Área de manutenção equipamentos	Piso em concreto polido e pintado em bom estado e com 3 foços para manutenção de equipamentos	Concreto polido e pintado	Alvenaria	Tijolo aparente envernizado em bom estado	Ferro e telhas metálicas
banheiros	Cerâmica em bom estado	Em cerâmica	Alvenaria e cerâmica	Ceramica em bom estado	Laje e Pvc em bom estado

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA GERAL DO IMÓVEL



VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL

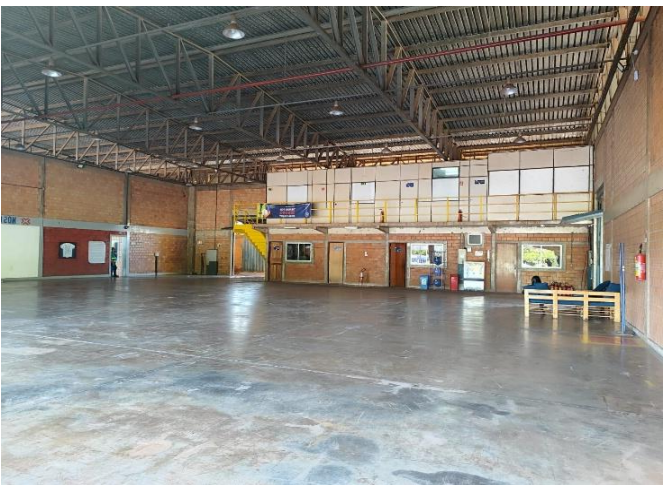
Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06



Rua VS, Carajás II, Parauapebas-PA.

VISTAS AÉREAS



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06





FOTOS DIVERSAS

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Cedere , s/nº, bairro Novo Brasil, município de Parauapebas /PA, num quarteirão inteiro, nas proximidades da rodovia PA 160, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região
Zoneamento: Zm2
Principal Avenida próxima: Rodocia PA 160

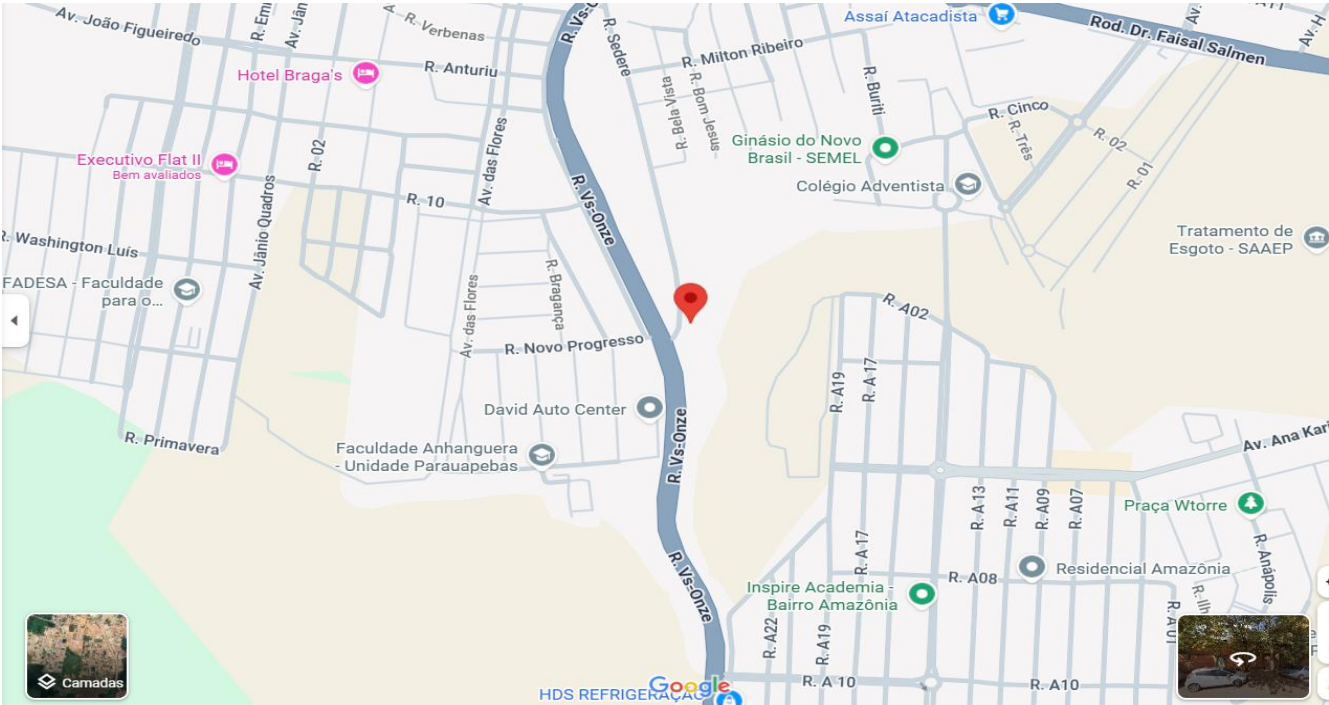
Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)
1 Comércio
1 Escola Municipal
3 Postos de gasolina
1 Ponto de ônibus
1 Supermercados
1 Rede hoteleira
1 Área verde

Infraestrutura e serviços públicos
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 6.081 do 1º Registro de Imóveis do município de Parquapebas-Pa e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

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 4 (quatro) imóveis tipo terrenos que é a grande maioria da área avaliada e apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo. Os valores das áreas construídas foram baseados no custo unitário básico da construção civil do Pará, menos a depreciação deste imóvel.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 2.500.000,00 – 5.000 m²

Imóvel á venda pelo corretor Tel. 94-9.9229-4366 - Rod. Faisal Salmen (PA 275)



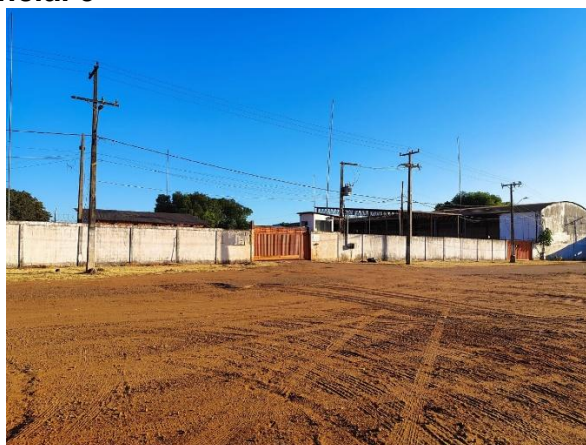
15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 4.500.000,00 – 5.462,16 m²

Imóvel á venda pelo proprietário Tel. 98-98424-0011 - Rod.Dr.Faisal Salmen (prox Food Pebas)

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 2.500.000,00 – 8.000 m²

Imóvel á venda pelo proprietário Tel. 94- 98133-1142 – Av. Faruk Salmen (próx. FAP).

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$ 1.000.000,00 – 1.200 m²

Imóvel á venda pelo corretor Tel. 91-98114-7232 – Av. PA 160 (próx Av. E)

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06



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:

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

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06



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 m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

16.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$



A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis									
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)									
Endereço do IA:		Rua Cedere s/nº, Bairro Novo Brasil (Endereço antigo Fazenda Boa Sorte, lote 15 da gleba Tobaca / Carajás II, s/nº)					Cidade/UF:		
Terreno (m²):		21518		Idade do IA:		30			
Construção (m²):		3623							
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)									
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m² de Venda dos Terrenos	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	DADOS PARA CONVERSÃO	
								Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (PINI):	R\$ 2.554,79
R1	Rodovia Dr. Faisal Salmen (Pa 275)	5000	Anúncio	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500,00	R\$ (25,00)	R\$ 475,00	Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 9.256.004,17
R2	Rodovia Dr. Faisal Salmen (Pa 275 próximo Havan)	5462	Anúncio	R\$ 4.500.000,00	R\$ 823,87	R\$ (41,19)	R\$ 782,68		
R3	Rodovia Faruk Salmen (próximo FAP)	8000	Anúncio	R\$ 2.600.000,00	R\$ 325,00	R\$ (16,25)	R\$ 308,75		
R4	Rodovia PA 150 (próximo Av. E)	1200	Anúncio	R\$ 1.000.000,00	R\$ 833,33	R\$ (41,67)	R\$ 791,67	DADOS PARA DEPRECIACÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
R5						R\$ -	R\$ -	Vida útil do IA (em anos):	60
R6						R\$ -	R\$ -	Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e F
R7						R\$ -	R\$ -	Índice na Tabela Ross-Heidecke:	58,20
R8						R\$ -	R\$ -	Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 3.869.009,74
R9						R\$ -	R\$ -		
R10						R\$ -	R\$ -		
Total:							R\$ 2.358,10	Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R\$ 12.685.382,83
Média de m² (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 589,52	Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 16.554.392,57	

16.3. 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 e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 16.554.992,00
---	-------------------

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

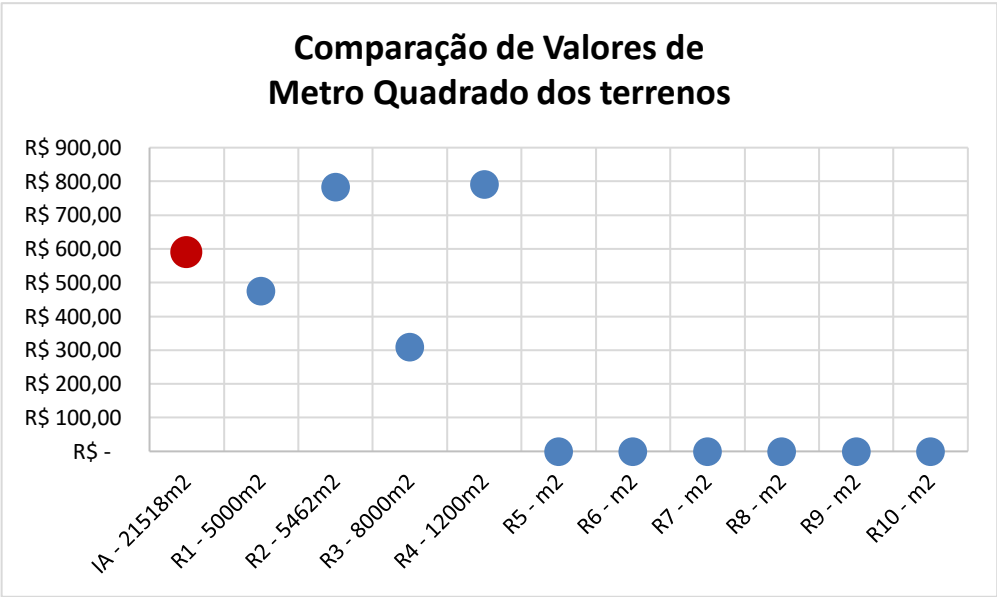
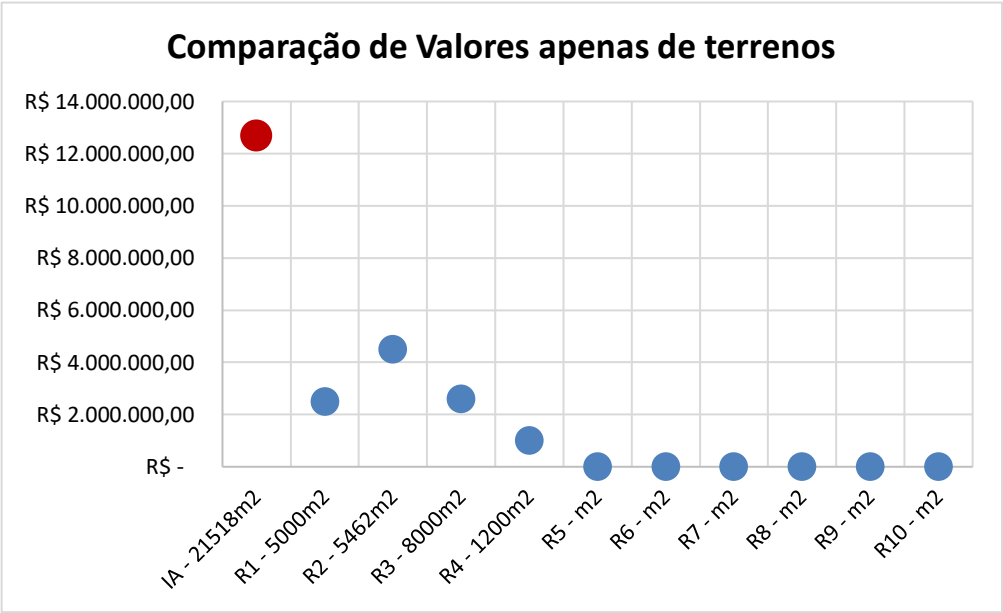
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

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.

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

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.



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06



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 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 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, considera-las, especificamente para este caso.

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06



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\$ 16.554.992,00
(dezesseis milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e noventa e dois 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 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), 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,

Parauapebas-PA, 04 de agosto de 2025

GERALDO SANCHES PINTO

CRECI 7917 / PA



20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **GERALDO SANCHES PINTO**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 7917- 12ª Região (Parauapebas-Pa)
- Endereço: Rua A nº 613, Bairro Cidade Nova, Parauapebas - PA.
- Telefone: (94) 98153-4032
- E-mail: gerasanches1@hotmail.com.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2005;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021;
- Experiência em financiamento imobiliários como correspondente

Formação Acadêmica

- Administração de Empresas
-



20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES 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

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

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

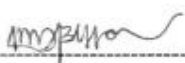
Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

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



20.5. Matrícula do Imóvel

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARAUAPEBAS	
REGISTRO GERAL LIVRO 02		ANDRÉ WILLIAMS FORMIGA DA SILVA Oficial Titular ANTÔNIO THÚLIO SOUZA BESSA Oficial Substituto	
MATRÍCULA 6.081	FICHA 01F	CNM: 066811.2.0006081-34	
		 Parauapebas-PA, 01/10/2004	
IMÓVEL: <u>RURAL</u>, sem denominação especial, destacado e/ou desmembrado da FAZENDA BOA SORTE, LOTE 15 DA GLEBA TOBACA/CARAJÁS II, hoje zona urbana desta cidade de Parauapebas (PA), com área total de 02,1518 ha (dois hectares, quinze ares e dezoito centiares), correspondente à 21.518,00m² (vinte e um mil quinhentos e dezoito metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes e elaborados pelo Eng.º Civil, Paulo Sergio Alves – CREA-PA 7645-8: NORTE: limita-se com a Elemec Montagens e Serviços Industriais; SUL: com Valdir Flausino de Oliveira; LESTE: com Valdir Flausino de Oliveira; e OESTE: com a VS-11 e PA-160, km.10. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Partindo do M-1, situado no limite com a VS-11, definido pelas coordenadas geográficas de latitude 06°05'42" e longitude 49°52'05" Datum Sad – 69 e pela coordenada plana UTM 93,26132m NORTE 62,5235m referente ao meridiano Central 51º EGR, deste confrontando neste trecho com VS-11, com azimute de 95°42'35" e distanciado 56,78 metros, chegando-se ao M-2; deste o mesmo azimute de 355°13'04" chega-se ao M-3; deste com o mesmo azimute de 350°39'04" e distancia de 35,052 metros chega-se ao M-04; deste limitando-se com a Elemec Montagens e Serviços Industriais com azimute de 79°22'23" e distancia de 111,65 metros, chega-se ao M-05, limitando-se com Valdir Flausino de Oliveira, com azimute de 139°11'51" distanciando 57,46 metros, chega-se com o mesmo azimute de 759°37'03" distanciando 29,70 metros, chega-se ao M-7; deste com azimute de 199°30'33" distanciando 47,19 metros, chega-se ao M-8; deste com o mesmo azimute de 230°52'34" e distancia de 32,20 metros, chega-se ao M-09, esse com o mesmo azimute de 232°58'35" distanciando 68,18 metros, chega-se ao M-10, deste com o mesmo azimute de 270°18'56" distanciando 64,82 metros, chega-se ao M-01, referente ao ponto inicial da descrição deste perímetro. PROPRIETÁRIO: TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.016.989/0001-94, com sede à Av. Brasil nº 701, Bairro Jundiaí, Apápolis (GO). FORMA DE AQUISIÇÃO: O imóvel acima descrito e matriculado o proprietário acima mencionado o adquiriu através de Escritura Pública de Compra e Venda definitiva, lavrada às folhas 062 a 063 do Livro 011-N, deste Cartório em 01 de outubro de 2004, devidamente registrada sob nº de Matrícula nº 6081, folhas 001, do Livro Ficha -2, deste Cartório de Registro Geral de Imóveis, em data de 01 de outubro de 2004, imóvel este do Sr. Valdir Flausino de Oliveira e sua esposa, ESTES por sua vez adquiriram o mesmo imóvel em porção maior diretamente da União Federal através do Grupo Executivo das Terras do Araguaia (GETAT), conforme Título Definitivo expedido em data de 19 de maio de 1985 e Matriculado sob o nº 3309, às folhas 001 do Livro Ficha -2, deste Cartório de Registro Geral de Imóveis; POR sua vez a UNIÃO FEDERAL por intermédio do Grupo Executivo das Terras do Araguaia Tocantins - GETAT, Órgão da Presidência da República e subordinado à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, incorporou o imóvel ao seu Patrimônio por se tratar de bens da União, conforme Art. I da Constituição Federal, Dec. Lei 1.164/71, arts. 1º e 2º combinado com o art. 1º "e" do Dec. Lei 9.760/46, arts. 19 a 30, Lei 4.504/64, art. 11º, arts. 3º a 8º da Lei 4.497; NÚMERO REGISTRO ANTERIOR: o imóvel acima descrito e matriculado foi destacado e/ou desmembrado da porção maior situada na Fazenda Boa Sorte, Lote 15, Gleba Taboca/Carajás II e III, Matriculada sob o nº 3309, folhas 001, do Livro Ficha -2, deste Cartório de Registro Geral de Imóveis, conforme Planta e Memorial descritivo assinado pelo Sr. Paulo Sergio Alves – Eng.º Civil-CREA/PA-7645-8. DOU FÉ. Assinatura do Oficial.* AV-001/6081 - Feito em 01 de outubro de 2004 - Para constar que o Imposto de Transmissão de Propriedade - INTER VIVOS, foi devidamente recolhido através do Documento de Arrecadação Municipal - DAM nº06189/2004, no valor de R\$ 5.001,71 (cinco mil, um reais e setenta e um centavos), calculados à razão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel que é de Continua no verso.			
SOLICITADO POR: LUIS MENDES - CPF/CNPJ: ***.964.768-** DATA: 30/08/2025 16:16:39 - VALOR: R\$ 33,30			

- OBS- Matrícula muito grande e como a empresa já tem uma cópia, anexamis apenas a 1ª pagina



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 15:02:06

20.6. Memória de cálculo do IPTU



Consulte autenticidade via QR Code.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Memória de Cálculo 2025

DADOS GERAIS

Proprietário(s): 01.016.989/0001-94 - TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA

Endereço Imóvel: RUA CEDERE, BAIRRO NOVO BRASIL, N° S/N, NULL

DETALHES DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 01054380474001 CIF: 1519821000 Cod. Documento: 3531750

MEDIDAS E INFORMAÇÕES

Área Construída Lote (m²):	3.623,12
Área Total Construída da Unidade	3.623,12
Área Lote/Terreno (m²):	21.422,33
Situação de Quadra:	GLEBA
Topografia:	PLANO
Pedologia:	FIRME

INFORMAÇÕES SOBRE TESTADA

LOGRADOURO CEDERE	SEÇÃO CEDERE - 5 - 316	LADO AMBOS	MEDIDA 159.52	VALOR M² 349.09
----------------------	---------------------------	---------------	------------------	--------------------

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo de Edificação:	GALPÃO
Padrão Construtivo:	NÃO IDENTIFICADO
Estrutura:	CONCRETO
Tipo de Parede:	ALVENARIA

