

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78



PTAM - PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel objeto da avaliação

Lote Urbano, com área de 480,00m², situado na Rua do Metrô, sn°, QD. 01,
LT. 12, setor planalto. CEP: 77700-000 — Guaraí/TO.

Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO N° 4765 – Cnai N° 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
 INVENTÁRIO

Sumário

1. Solicitante	4
2. Imóvel avaliado	4
3. Identificação e conceito do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)	4
Objetivo	4
5. Competência e normativas	5
6. Abreviaturas	6
7. Preliminares	7
8. Vistoria	7
9. Descrição do imóvel.....	7
10. Fotos do Imóvel.....	8/9
11. Características da região.....	8
12. Metodologia	9
13. Fontes de pesquisa dos CUB.....	10
14. PHomogeneização dos dados e cálculos	15
14. Documentos em anexo	15
15. NOTA	15
16. Conclusão	15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

1. Solicitante:

Joaquim Brito Damasceno, Brasileiro, sob o nº CPF: 099.849.681-20
Endereço: AV PARANA, Nº1740, QD. 0, LT0 Bairro: CENTRO Cidade:
GUARAI-TO
Imóvel avaliado:

O imóvel avaliado é uma Lote Urbano, com área de 480,00m², situado na Rua do Metrô, sn°, QD. 01, LT. 12, setor planalto. CEP: 77700-000 — Guarai/TO.

Possui área de terreno 480.00m².

O imóvel objeto deste parecer, registrado sob a matrícula nº 4.730 do Cartório do 1º ofício de Guarai -TO.

2. Identificação e conceito do Parecer Técnico de Avaliação

Mercadológica (PTAM):

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI — Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Corretor de Imóveis apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Portanto, o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel, utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel.

3. Objetivo:

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica determina o valor de mercado do imóvel avaliado para Precificação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

4. Competência e normativas: Lei 6.530/78

Art. 1º - O exercício da profissão de Avaliador/Corretor de imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado com o disposto no art. 3º. Da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, este parecer técnico atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e no. 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM — Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

II. 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizado em conjunto.

5. Abreviaturas:

A.T.C - Área Total Construída

A.T.T - Área Total do Terreno

A.U - Área Útil

A.U.T - Área Útil Total

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do terreno

C.M° - 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

I.A.C - Idade aparente da construção

IA - Imóvel Avaliado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano

M.G - Média geral

M' - Metro quadrado

NBR — Normas brasileiras

N• - Número

R - Referenciais

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

R.F.D - Resultado do fator de depreciação

T.G - Total geral

V.G.V ou V.G.L - Valor global de venda ou locação

V.M - Valor médio

V.M.M' - Valor médio do metro quadrado

V.M.M'.T — Valor médio do metro quadrado total

V.V - Valor de venda

6. Preliminares:

Como solicitado, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, constitui o trabalho efetuado por um Perito Avaliador para determinar o valor real para Precificação do referido imóvel.

7. Vistoria:

O imóvel foi vistoriado “in loco” por Luan Noronha dos Santos corretor de imóveis e avaliador no dia 27/08/2025.

A vistoria foi feita observando as condições aparentes, tais como: conservação da área comum, conservação aparente, localização e vizinhança. Com autorização da entrada pelos proprietários.

8. Descrição do imóvel.

Características do imóvel: O imóvel é constituído pela integridade do lote nº12, da quadra 01, do mapa setor planalto; sendo 16 metros de frente e fundo por 30 metros nas laterais, limitando ao leste com a rua do metrô, ao oeste com o lote 07, ao norte com lote 11 e ao sul com lote 13, todos da mesma quadra.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

9.1 Fotos do imóvel.



Frente do imóvel.

Vista aérea da região:

Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



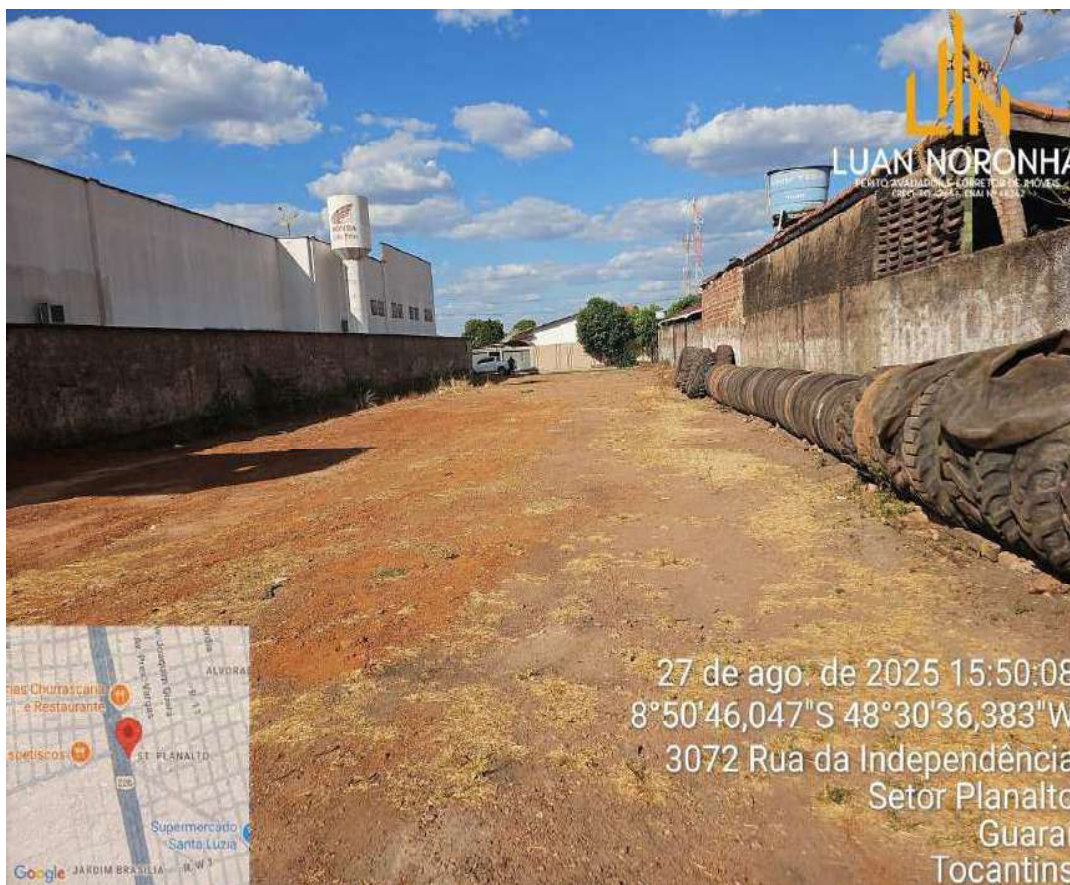
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



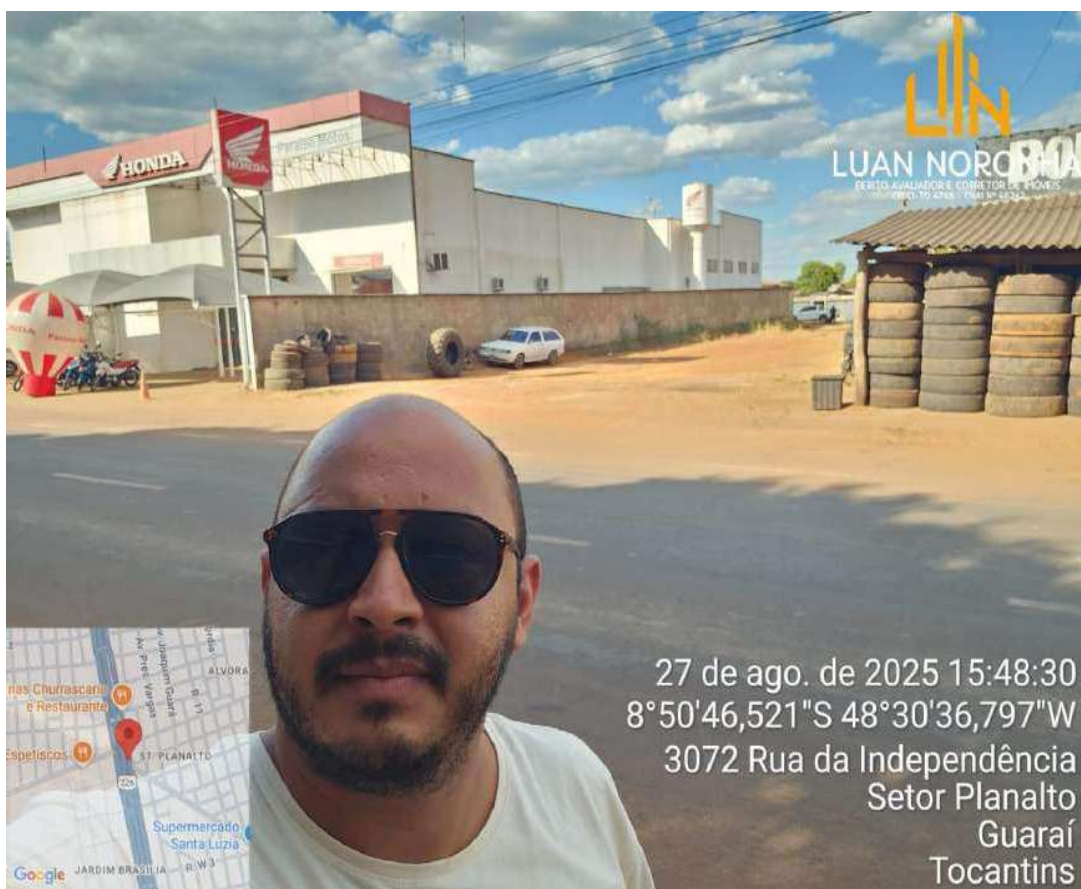
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



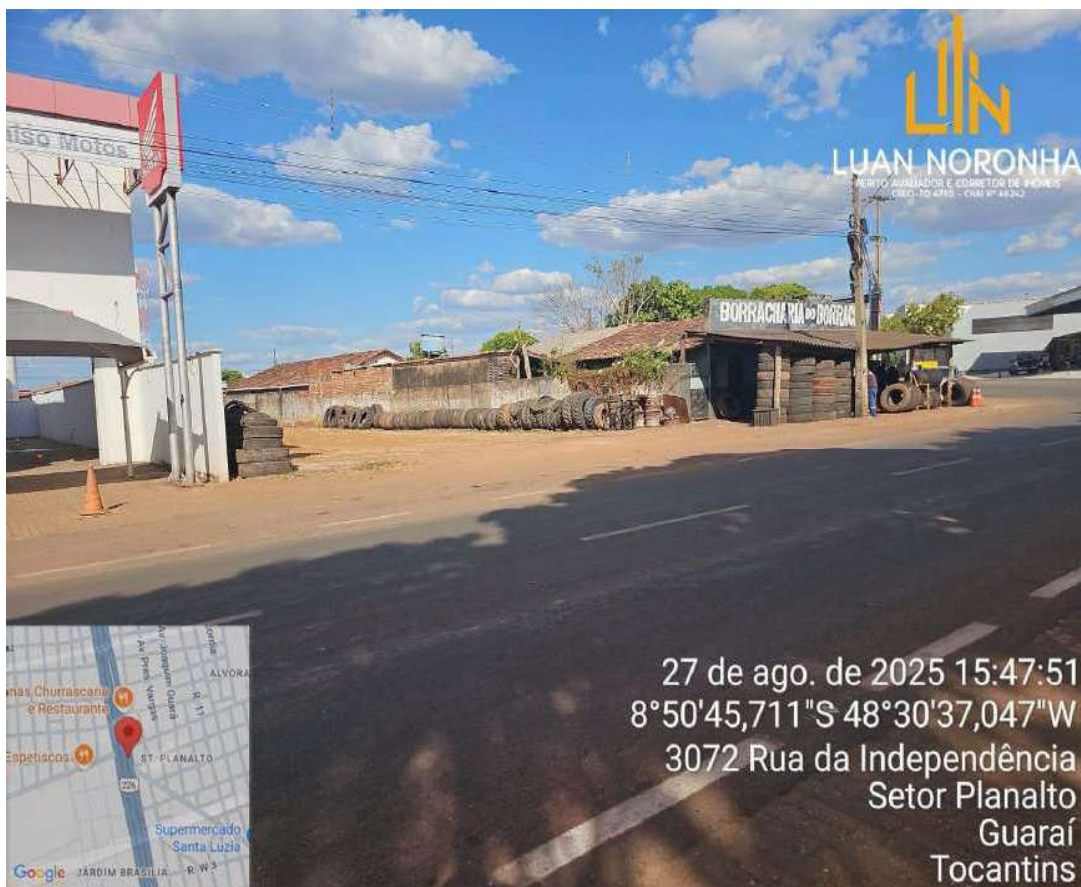
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



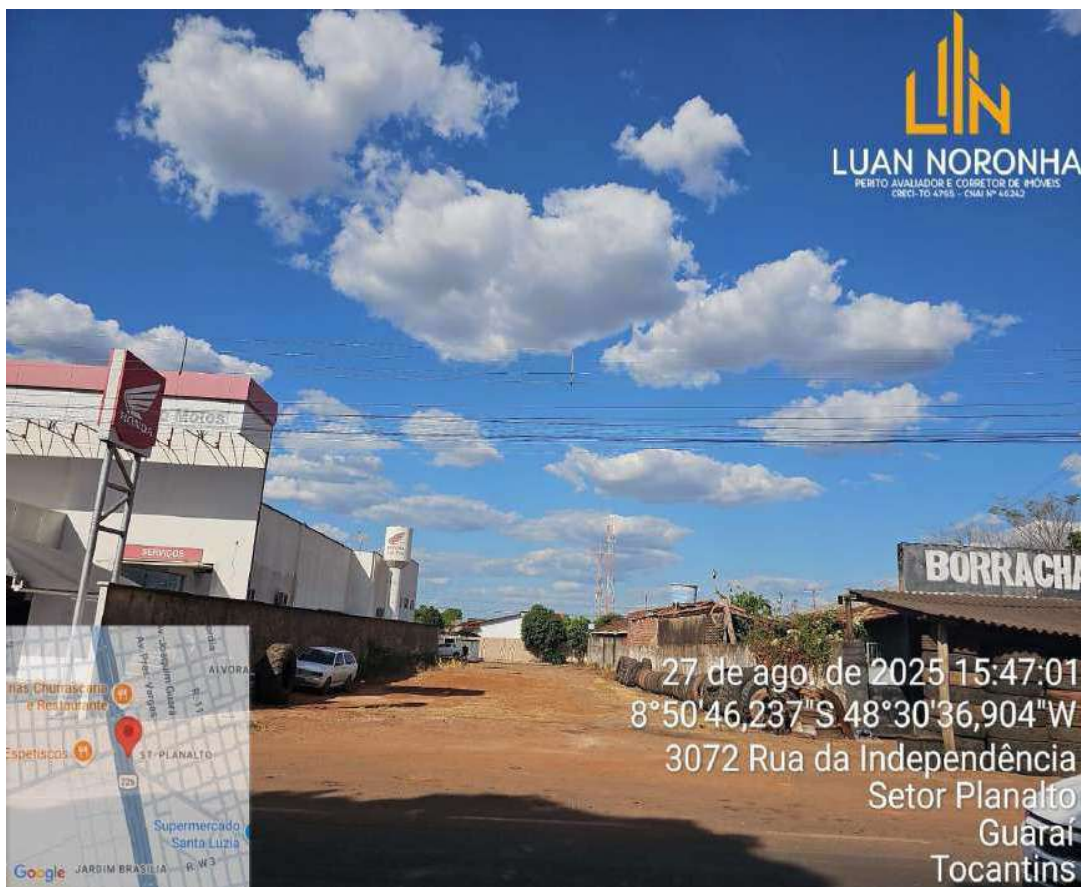
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



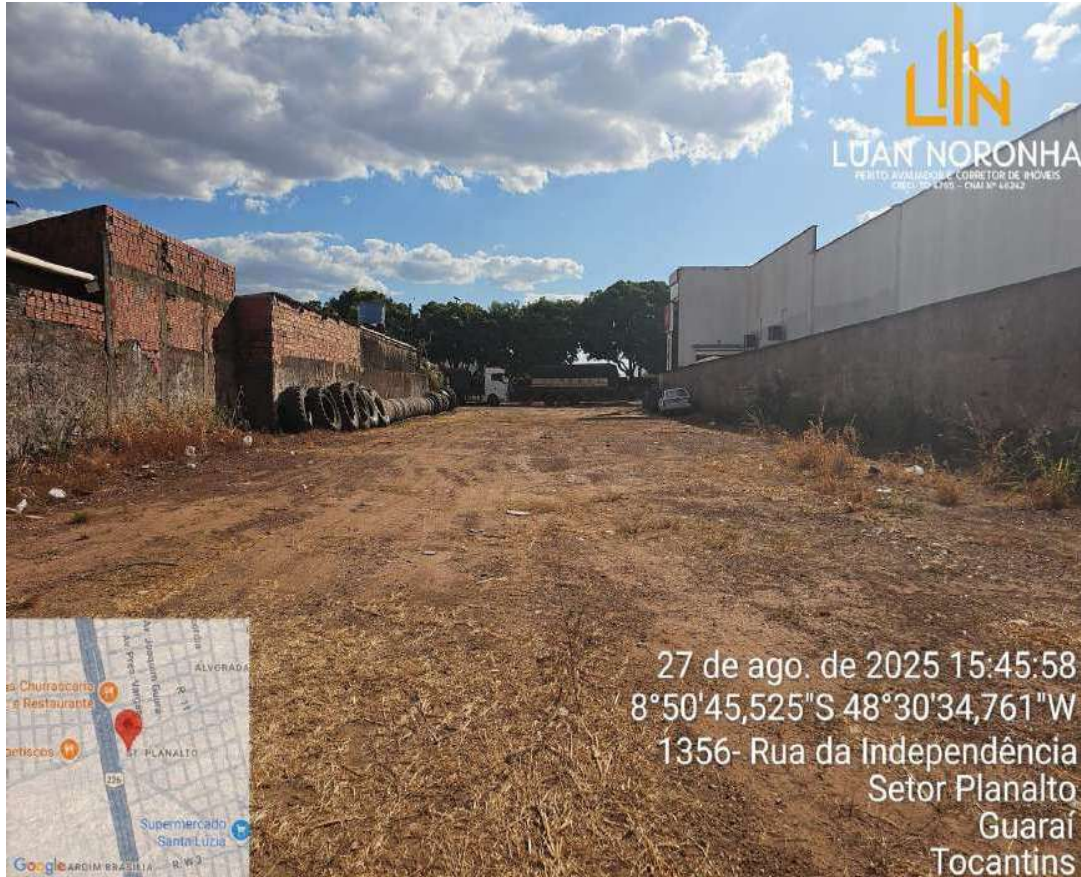
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



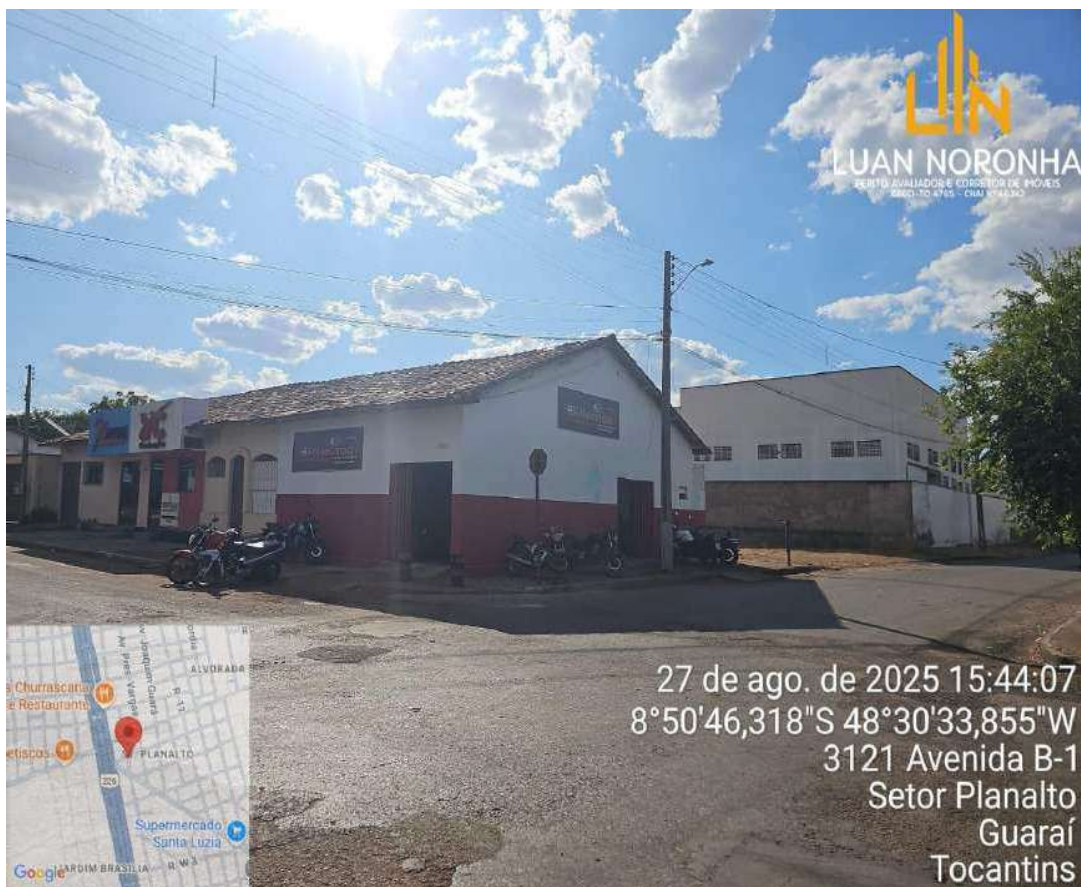
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



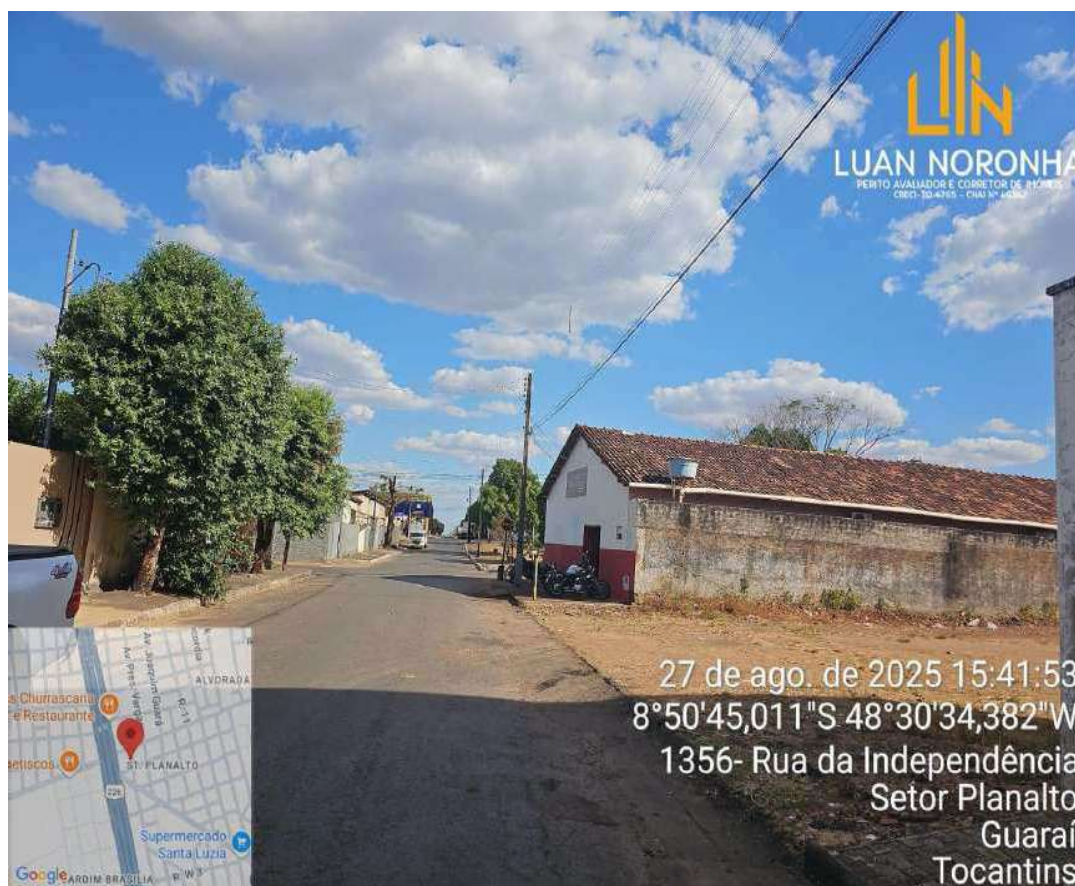
Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO



Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO Nº 4765 – Cnai Nº 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e Lei 6.530/78
INVENTÁRIO

9. Características da região

O imóvel está localizado no centro. Com uma distância média de 100 (cem) metros da avenida principal; Avenida Bernardo Sayão. Nessa avenida temos diversos comércios e serviços, tais como: hotéis, mercados, feira, postos de gasolina, farmácias, açougues, concessionária de veículos, oficinas mecânicas, entre outros.

O trânsito na avenida próximo ao imóvel tem um fluxo contínuo por ser próximo a principal rua da cidade.

As ruas são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, internet e coleta de lixo.

10. Metodologia

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

- O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- Os imóveis foram avaliados supondo-se que continuarão a ser empregues para o mesmo fim e no estado em que se encontravam na data da avaliação.
- Na avaliação do imóvel foi utilizado o método evolutivo. Foi efetuada investigação de valores do Custo Unitário Básico (CUB) de quatro estados vizinhos (Goiás, Pará, Maranhão e Bahia), e efetuado uma média dos valores, pois não há registro do CUB no estado do Tocantins, somando o valor estipulado ao lote, que tem seu valor significativo devido à sua localização.

11. Fontes de pesquisa dos CUB

A pesquisa foi realizada pelo site onde é determinado o valor médio do Custo Unitário Básico de construção/aquisição de Imóvel por metro quadrado. O Tocantins não está relacionado no site em questão. Assim sendo, foi utilizado a média dos valores de quatro estados vizinhos.

O CUB é a somatória realizada sobre o valor dos materiais, mão de obra e equipamentos utilizados, região do imóvel, dividido pela área.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e Lei 6.530/78
INVENTÁRIO

O valor do CUB de cada estado é atualizado todos os meses, porém os dados utilizados serão do mês de julho, devido a atualização de agosto não ter sido autorizado no site.

O CUB tem suas distinções para tipos de projetos (residenciais, comércios e galpões) e especificações de padrões (baixo, médio e alto padrão). O valor utilizado será o de projeto residencial e de médio padrão. Onde há ramificações para determinar para qual finalidade é o imóvel das especificações, são elas: R1 (residência unifamiliar), PP — 4 (prédio popular), R8 (residência multifamiliar) e R16 (residência multifamiliar), em que foi determinado como residência unifamiliar (R1).

O valor do lote foi estipulado pelo avaliador de imóveis que realizou este parecer técnico.

Segue na próxima página.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

12. Imagens do CUB dos estados vizinhos

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon-BA
		M. Obra com Encargos Sociais Desonerados Com variação percentual		
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2025				
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado da construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>				
VALORES EM R\$/m ²				
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS				
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL	
R-1	1.964,90	0,29%	R-1	2.323,79 0,33%
PP-4	1.766,51	0,45%	PP-4	2.194,69 0,24%
R-8	1.670,89	0,52%	R-8	1.905,73 0,43%
PIS	1.296,77	0,42%	R-16	1.841,53 0,55%
			PADRÃO ALTO	
			R-1	2.880,86 0,30%
			R-8	2.295,33 0,31%
			R-16	2.407,32 0,80%
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)				
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.218,60	0,73%	CAL-8	2.361,29 0,95%
CSL-8	1.903,32	0,38%	CSL-8	2.075,30 0,67%
CSL-16	2.537,20	0,50%	CSL-16	2.761,44 0,76%
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)				
RP1Q	1.931,15	0,56%		
GI	1.049,44	0,66%		
<p>NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado</p> <p>Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.548/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei n.º 4.591/64 e na ABNT NBR 12.721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.</p>				
Sinduscon-BA		Data de emissão: 29/09/2025 15:39		

Custo Unitário Básico da Bahia

Site: www.cub.org.br

V.M.M* = R\$ 1.049,44

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

CUB/m²**Custos Unitários Básicos de Construção****(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2025**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.581, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.873,42	-0,06%	R-1	2.126,36	-0,10%	R-1	2.631,76	-0,10%
PP-4	1.681,97	-0,05%	PP-4	2.011,16	-0,07%	R-8	2.161,53	-0,12%
R-8	1.612,81	-0,05%	R-8	1.787,19	-0,06%	R-16	2.282,00	-0,03%
PIS	1.242,29	-0,04%	R-16	1.728,22	-0,06%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.094,39	0,02%	CAL-8	2.222,68	0,00%
CSL-8	1.791,14	-0,01%	CSL-8	1.936,95	-0,03%
CSL-16	2.397,65	0,00%	CSL-16	2.581,17	-0,03%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.823,18	-0,02%
GI	1.035,65	-0,03%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Sinduscon-MA

Data de emissão: 29/08/2025 15:30

Custo Unitário Básico do Maranhão

Site: www.cub.org.br

V.M.M* = R\$ 1.035,65

Luan Noronha dos Santos.
 Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
 Creci -TO N° 4765 – Cnai N° 46242

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78
INVENTÁRIO

CUB/m²		Sinduscon-PA																																													
Custos Unitários Básicos de Construção																																															
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2025																																															
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebocamento de laje/freixo, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, inceneração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), agendamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador."</p>																																															
VALORES EM R\$M ²																																															
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">PADRÃO BAIXO</th> <th colspan="3" style="text-align: left;">PADRÃO NORMAL</th> <th colspan="3" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R-1</td> <td>2.261,04</td> <td>1,92%</td> <td>R-1</td> <td>2.620,30</td> <td>1,87%</td> <td>R-1</td> <td>3.337,60</td> <td>1,86%</td> </tr> <tr> <td>PP-4</td> <td>2.158,78</td> <td>-0,60%</td> <td>PP-4</td> <td>2.501,25</td> <td>0,66%</td> <td>R-8</td> <td>2.892,35</td> <td>1,47%</td> </tr> <tr> <td>R-8</td> <td>2.050,57</td> <td>0,00%</td> <td>R-8</td> <td>2.204,29</td> <td>0,88%</td> <td>R-16</td> <td>2.893,84</td> <td>0,05%</td> </tr> <tr> <td>PIS</td> <td>1.575,73</td> <td>-1,34%</td> <td>R-16</td> <td>2.170,96</td> <td>1,38%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO			R-1	2.261,04	1,92%	R-1	2.620,30	1,87%	R-1	3.337,60	1,86%	PP-4	2.158,78	-0,60%	PP-4	2.501,25	0,66%	R-8	2.892,35	1,47%	R-8	2.050,57	0,00%	R-8	2.204,29	0,88%	R-16	2.893,84	0,05%	PIS	1.575,73	-1,34%	R-16	2.170,96	1,38%			
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO																																									
R-1	2.261,04	1,92%	R-1	2.620,30	1,87%	R-1	3.337,60	1,86%																																							
PP-4	2.158,78	-0,60%	PP-4	2.501,25	0,66%	R-8	2.892,35	1,47%																																							
R-8	2.050,57	0,00%	R-8	2.204,29	0,88%	R-16	2.893,84	0,05%																																							
PIS	1.575,73	-1,34%	R-16	2.170,96	1,38%																																										
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">PADRÃO NORMAL</th> <th colspan="3" style="text-align: left;">PADRÃO ALTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAL-8</td> <td>2.580,01</td> <td>0,98%</td> <td>CAL-8</td> <td>2.753,57</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>CSL-8</td> <td>2.184,50</td> <td>0,36%</td> <td>CSL-8</td> <td>2.402,15</td> <td>0,48%</td> </tr> <tr> <td>CSL-16</td> <td>2.909,52</td> <td>-0,45%</td> <td>CSL-16</td> <td>3.195,50</td> <td>-0,14%</td> </tr> </tbody> </table>			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO			CAL-8	2.580,01	0,98%	CAL-8	2.753,57	1,15%	CSL-8	2.184,50	0,36%	CSL-8	2.402,15	0,48%	CSL-16	2.909,52	-0,45%	CSL-16	3.195,50	-0,14%																					
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO																																												
CAL-8	2.580,01	0,98%	CAL-8	2.753,57	1,15%																																										
CSL-8	2.184,50	0,36%	CSL-8	2.402,15	0,48%																																										
CSL-16	2.909,52	-0,45%	CSL-16	3.195,50	-0,14%																																										
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>RP1Q</td> <td>2.317,58</td> <td>1,51%</td> </tr> <tr> <td>GI</td> <td>1.252,91</td> <td>2,00%</td> </tr> </tbody> </table>			RP1Q	2.317,58	1,51%	GI	1.252,91	2,00%																																							
RP1Q	2.317,58	1,51%																																													
GI	1.252,91	2,00%																																													
<p>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2025)</p> <p>Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)</p> <p>Variação Global: -</p>																																															
Sinduscon-PA		Data de emissão: 29/08/2025 15:31																																													

Custo Unitário Básico do Pará

Site: www.cub.org.br

V.M.M* = R\$ 1.252,91

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78

13. Homogeneização dos dados e cálculos

$$V.M.M^2.T = (V.M.M^*.BA \times V.M.M^*.GO \times V.M.M'.MA \times V.M.M'.PA) / 4$$

$$V.V = (V.M.M^*.T \times A.T.C).$$

14. Documentos em anexos

Segue junto em anexo a este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica os seguintes documentos:

Certidão de débitos fiscais.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAI
FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

DADOS DO CONTRIBUINTE

Nome / Razão Social: JOAQUIM BRITO DAMACENO
CPF/CNPJ: 099.849.681-20
Endereço: AV PARANA, Nº1740, QD. 0, LT0
Bairro: CENTRO
Cidade: GUARAI-TO

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 12479
Inscrição Cadastral: 001.013.0001.0012.0012
Endereço: RUA DO METRO, Nºs/n
Bairro: PLANALTO
Quadra: 0001 Lote: 0012 Unidade: 0012

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Certifica-se, para os fins de direito, que o 2 - Imóvel supra citado, POSSUI DÉBITOS, de natureza tributária perante a Fazenda Pública Municipal, relativos aos tributos administrados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAI, até a presente data.

Ressalvando o direito da Fazenda Pública Municipal de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas e constituídas, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Finalidade: **Outras finalidades**

Dados de Autenticação	QR Code
Certidão Número: 30420 - 1 Emitido em: 29/08/2025 Validade: 28/09/2025 Código de Verificação: nYMB2MT2uQq2	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT — NBR 14.653 e lei 6.530/78

15. NOTA

O imóvel objetivo deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

- 1) Para avaliação de VENDA, levou-se em consideração que o CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS, obteve êxito na procura de imóveis do mesmo padrão para comparações;
- 2) O preço avaliado foi estimado com base nos Custos Unitários Básicos dos estados vizinhos apresentados, vistoria externa e interna do imóvel e comparativos de preço por m* dos estados podendo sofrer uma alteração de valor em 10% a 20%
- 3) A atual situação econômica;
- 4) A quantidade de imóveis disponíveis na região.

16. Conclusão

Estando o imóvel livre de desembaraçado de quaisquer ônus reais e realizada a vistoria conforme a NBR n° 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, concluo que:

Para a VENDA do imóvel nesta data e no estado em que se encontra entendo que o valor é **R\$ 540.243,60 (quinhentos e quarenta mil duzentos e quarenta e três reais e sessenta centavos).**

ANEXO 1

Casa – 280 metros

ESTADOS	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB) POR M*
BAHIA	R\$ 1.049,44
GOIÁS	R\$ 1.164,04
MARANHÃO	R\$ 1.035,65
PARÁ	R\$ 1.252,91
MÉDIA	R\$ 1.125,50

ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	CUB MÉDIA
00,00	R\$ 0,000
VALOR TOTAL	R\$ 00,00

TAMANHO DO LOTE (M*)	VALOR POR M ²
480,00	R\$ 1.125,50
VALOR TOTAL	R\$ 540.243,60

Conclusão:


A região norte apresentou a maior variação regional nos últimos meses, tendo como um dos fatores a desvalorização no mercado imobiliário podendo ir de 10 a 20 %, após realizado vistoria no imóvel geral.

Tornando assim o valor do imóvel em:

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 540.243,60
------------------------	-----------------------

Agradeço a oportunidade de preparar este parecer técnico,

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
 **LUAN NORONHA DOS SANTOS**
 Data: 29/08/2025 17:02:41-0300
 Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Luan Noronha dos Santos.
Perito Avaliador e Corretor de Imóveis.
Creci -TO N° 4765 – Cnai N° 46242
Tel: 63-999831395

