

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Juiz (a) de Direito da Vara Cível da Comarca de Orizona-GO.

PROCESSO N.º 5424793-06.2019.8.09.0115

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDA: NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA

ASSUNTO: LAUDO PERICIAL

Isaias Silva Negrão Junior, Perito Judicial já qualificado nestes autos, vem com respeito e acatamento à presença de V. Excelência tempestivamente apresentar seu LAUDO PERICIAL. Assim, requer sua juntada.

Nobre Magistrado, sentindo-se honrado com a nomeação, o Perito está à vossa disposição para atender todas as determinações que forem necessárias nos presentes autos, inclusive esclarecimentos.

Goiânia-Go, 07 de maio de 2024.


Isaias Silva Negrão Junior
Perito do Juízo
CRECI/GO 9746
CNAI 0300



1 - OBJETO

Trata-se de **Ação de Título Extrajudicial**, ajuizada por BANCO DO BRASIL S/A em face de NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA, ambas as partes devidamente qualificadas nos autos.

Pois bem, com o objetivo de reaver o seu crédito, fora expedido o mandado de avaliação dos bem penhorados do imóvel - matrícula n.º 1.918 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Orizona, Goiás (evento 56), o qual foi impugnado pela exequente (evento 58), alegando inconsistência da avaliação, situação a qual pleiteou agravo de instrumento contra decisão que rejeitou a impugnação (evento 60).

Ciente do agravo, o juízo entendeu o não cabimento e manteve a decisão agravada (evento 66).

Em ato contínuo, juntado aos autos, ofício comunicatório, informando o provimento do agravo, para reformar a decisão agravada (evento 74).

Assim, o Douto Julgador refluíu da decisão exarada no evento 60 e procedeu a nomeação deste Perito Avaliador realizar a avaliação do imóvel penhorado (evento 76).

Portanto, objetiva os trabalhos técnicos a realização de Avaliação Mercadológica dos imóvel urbano situado à Avenida Egerineu Teixeira com Rua Pio José da Silva, nº 59, quadra 34, lote 06, Centro, em Orizona/Go, registrado junto ao Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos de Orizona/GO, sob matrícula n.º 1.918.

Todas as informações pertinentes e demais dados dos imóveis com suas características seguem no PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (APÊNDICE 01).



2 – DILIGÊNCIA E VISTORIA

Intimado para dar início aos trabalhos periciais, em cumprimento ao art. 474 do CPC, o perito comunicou o início da perícia conforme consta do evento 132.

No dia marcado, isto é, em 18/04/2024 às 14:30 horas, realizou-se a vistoria do imóvel, na qual foi acompanhada pelo Polo Passivo.

3 – CONCLUSÃO

Douto Magistrado, o Perito no cumprimento da prova pericial deferida, conduziu os trabalhos consubstanciado nos aspectos técnicos explorados e descritos no PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA contido no APÊNDICE 01.

Desta forma, procedeu a avaliação do imóvel que resultou no seguinte valor:

Casa Residencial + Sala Comercial “Anexo”, Matrícula nº 1.918 foi avaliado no valor de R\$ 532.741,55 (quinhentos e trinta e dois mil setecentos e quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos) - APÊNDICE 01.

*

*

*



MM. JUIZ,

E assim, encerro a presente perícia para que produza os efeitos legais, esperando ter cumprido fielmente o dever de perito compromissado com a justiça, agradecendo na oportunidade pela honra e confiança depositadas ao Perito. Coloco-me ao inteiro dispor.

Goiânia-Go, 07 de maio de 2024.


Isaías Silva Negrão Junior
Perito do Juízo
CRECI/GO 9746
CNAI 0300

Segue anexo a este Laudo:

APÊNDICE 01 (PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA), composto por 24 (vinte e quatro) páginas.

*

*

*

*

*



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 - OBJETIVO

O objetivo do presente é avaliar o valor de mercado do imóvel residencial, conforme determinado na r. Decisão inclusa no evento 76.

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa residencial (estilo sobrado), sito à Avenida Egerineu Teixeira com Rua Pio José da Silva, quadra 34, lote 06, nº 59, Centro em Orizona/GO, devidamente registrado junto ao Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos de Orizona/GO, sob matrícula nº 1918, com as seguintes características: Pavimento inferior: Garagem coberta pra 01 (um) carro, área aberta com revestimento cerâmico, para acesso ao fundo/lateral do imóvel, porta de acesso a sala de estar, jantar, dormitório 01 (um), banheiro social, *hall*, cozinha + anexo. Pavimento superior: Escada de acesso, antessala com acesso aos quartos e sacada, 01 (uma) suíte com *closed* e sacada, 02 (quartos) e 01 (um) banheiro social. Pavimento inferior (acesso à área coberta superior): Escada de ferro, com acesso pela lateral do imóvel, alpendre no pavimento superior com as devidas proteções (telha plan, parapeito de alvenaria de tijolo/grade de metalon, cimento, massa corrida e pintura, partes com elementos vazados “Cobogó” de cimento, e grade. Pavimento inferior (Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira): Sala comercial com banheiro “anexo a casa”, com calçada de cerâmica, piso interno de cerâmica, parede de tijolo de barro, com cimento, além de massa corrida pva acrílica.

Imóvel “Casa residencial (estilo sobrado)”, com alvenaria de tijolo de barro, cimento, massa corrida pva acrílica, pintura usada (lisa/grafiato), e pedras de ardósia em sua parte externa, além de tinta pva acrílica na cor branco neve nas paredes, e cor salmão no anexo da cozinha (esta última assim como os banheiros com revestimento cerâmicos em sua parede), como também no alpendre (pavimento superior), piso de cerâmica lisa ilustrada ou cores marrom, bege e cinza na garagem, pátio térreo, salas de jantar, banheiro social (térreo), *hall*, cozinha e anexo, antessala, varanda (pavimento superior), dormitórios, banheiro suíte e social (pavimento superior), além do alpendre (também no pavimento superior), como também de tábua corrida na sala de estar, e taco no dormitório do térreo, portas e portais de madeira maciça, e envernizadas, armários de madeira (anexo cozinha, antessala, *closed*, e em um dos dormitórios do pavimento superior), fórmica na cozinha e banheiro social (pavimento superior), bancadas de mármore nos banheiros, vasos sanitários e cubas de louça cerâmica, janelas de metalon com pintura na cor ocre, e vidros lisos e ondulares, escada, apoio e porta basculante para o acesso ao pavimento superior de madeira maciça, luminárias de sobre por, teto de laje (casa) com cobertura de telha plan, e cobertura com estrutura à vista de madeira e telha plan no alpendre, além de teto de laje (cimento). Já o imóvel “Sala comercial frente para Avenida Egerineu, com alvenaria de tijolo de barro, cimento, massa corrida pva acrílica, além de revestimento cerâmico (parte externa), e pintura usada na cor branco neve (parte interna), piso cerâmica, acesso por porta de vidro translúcido (tipo blindex) e porta de alumínio, banheiro com revestimento cerâmico (piso e parede), bancada de granito (*Verde Ubatuba*), louça de cerâmica de sobre por além de vaso sanitário com caixa acoplada (também de cerâmica na cor branco), teto com cobertura de zinco, e forro de gesso.

Imóvel “Casa residencial (estilo sobrado)”, com idade de 26 (vinte e seis) anos, aparenta vícios tal(is) como rachaduras/trincos nas paredes internas/externas, teto, pisos e revestimentos, infiltrações, ferrugens e desgastes naturais nas janelas e escadas de metalon, ausência de piso em um dos dormitórios do pavimento superior.



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel “Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira”, com idade estimada de 08 (oito) anos, aparenta vícios tal(is) como rachaduras/trincos nas paredes internas, teto (gesso).

Imóvel(is) respectivamente com as seguintes áreas construídas:
Imóvel “Casa residencial (estilo sobrado)”: 312,80 m² (156,40 m² por pavimento).
Imóvel “Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira”: 46,30 m².

Medida “estimada” área construída Imóvel “Casa residencial (estilo sobrado)” - Via Google Earth (Imagem em 27/04/2021)



Medida “estimada” área construída “Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira” - Via Google Earth (Imagem em 27/04/2021)



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Há de se ressaltar que conforme consta na Certidão de Matrícula, expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais E Anexos de Orizona/GO (Selo digital nº 03672405024034326800020 TJ/GO), em seus AV-3 e Av-4, há os seguintes textos (extraídos diretamente da certidão):

AV-3-1.918-Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito hoje ao titular deste registro por JOSE PEDRO DOS ANJOS, qualificado no R-2-1.918 acima, que apresentou os alvarás de licença para construção e habite-se de nº12 e 13/98 expedidos nesta data pela Prefeitura Municipal desta cidade e a CND nº729627, Série H expedida em 20-4-98 pela Agencia do INSS em Ipameri, Goiás, para constar que construiu no imóvel objeto da presente matricula benfeitorias de um prédio residencial, com dois pavimentos, de tijolos, coberto de telhas plan, piso de assoalho e cerâmica, com onze comodoss, contendo três salas, quatro quartos, três banheiros, uma cozinha, garagem, sacada, area de serviços, terreno todo murado, lajotada, instalações elétrica, sanitária e hidráulica, com área construída de 186,00 metros quadrados, no valor de R\$20.000,00, O que certifico. Dou fé. Orizona, 22 de abril de 1.993. A Sub-Oficial do registro de Imoveis.

AV-4-1.918-Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito em 14-05-98 ao titular deste Registro por JOSE PEDRO DOS ANJOS, qualificado no R-2-1.918 acima, para constar que tendo aumentado as construções existentes no imóvel objeto da presente matricula em 82,07 metros quadrados, conforme alvará de licença para construção nº 15/98 expedido em 14-5-98 pela Prefeitura Municipal desta cidade e CND nº 729.648, SERIE H expedida em 14-5-98 pela Agencia do INSS em Ipameri, Goiás, as benfeitorias existentes no imóvel passam a ter a seguinte descrição: "Um prédio residencial, com dois pavimentos, de tijolos, coberto de telhas plan, piso de assoalho e cerâmica, com onze comodoss, contendo três salas, quatro quartos, três banheiros, uma cozinha, duas garagens, sacada, área de serviços, terreno todo murado, lajotada, instalações elétrica, sanitária e hidráulica, perfazendo a area construída de 268,07 metros quadrados. sendo o valor do acréscimo de R\$3.000,00, o que certifico. Dou fé. Orizona 15 de maio de 1.998. O Oficial.

Logo, mesmo que a área descrita na Certidão de Matrícula supramencionada, cite a área de 268,07 m² (duzentos e sessenta e oito vírgula sete metros quadrados), para base de cálculo dos valores das benfeitorias, adotaremos as áreas levantadas quando da visita "in loco", devidamente descrita na página 02 deste, e que abaixo reforço.

"Imóvel(is) respectivamente com as seguintes áreas construídas:

Imóvel "Casa residencial (estilo sobrado)": 312,80 m² (156,40 m² por pavimento).

Imóvel "Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira": 46,30 m²."

Imóvel localizado em uma das principais avenidas da cidade, com terreno de 216 m², tendo 18,00 metros de frente para Avenida Eginereu Teixeira; 12,00 metros pelo lado esquerdo, a Oeste, confrontando com o lote 6º-A; 18,00 metros de largura no fundo, ao Sul, confrontando com propriedade de Santino Canedo; 12,00 metros do lado direito, ao Leste, para a Rua Pio José da Silva. Dados coletados, conforme consta na Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais E Anexos de Orizona/GO (Selo digital nº 03672405024034326800020 TJ/GO).

Imóvel localizados em uma das principais avenidas da cidade, próximo e/ou inserido em região com apelo comercial/industrial, infraestrutura de equipamentos públicos tais quais asfalto, meio-fio, galerias pluviais, estação de captação e fornecimento de água, energia elétrica, dentre outros comércio pujante (supermercados, padarias, escolas, restaurantes, e comércio em geral), além rápido acesso saída da cidade (Avenida 7 de Setembro ou GO-219).

ador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org>

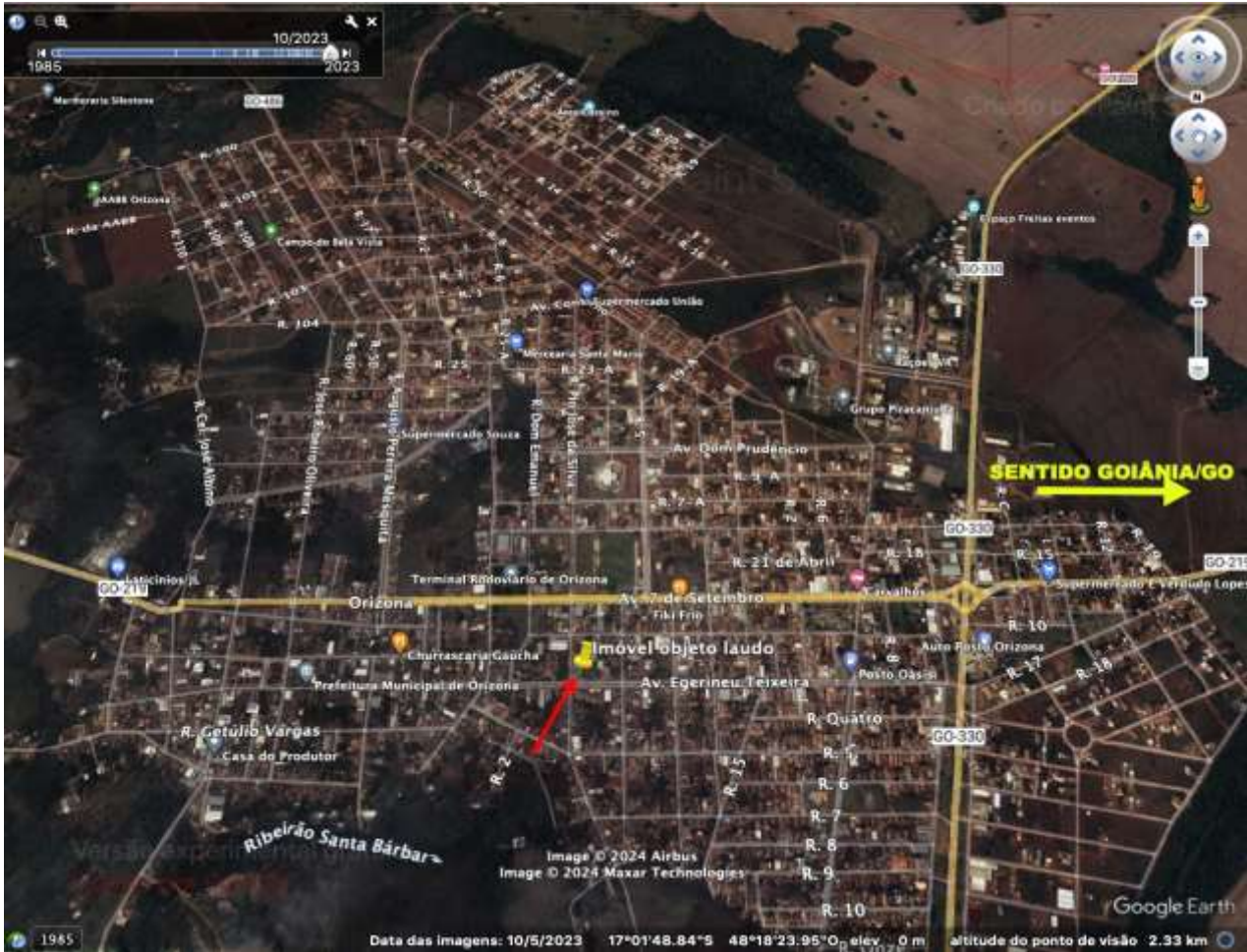


APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

3 - MAPAS LOCALIZAÇÕES E FOTOS DO IMÓVEL

Os mapas de localizações/situações abaixo, foram obtidos através sistema “Google Earth” (data da imagem ano 05/10/2023), já a visita “in loco”, ocorreu em 18/04/2024.

Imagem imóvel objeto via Google Earth datada em 25/04/2023 (com marcações)



FOTOS DO IMÓVEL QUANDO DA VISITA IN LOCO EM 18/04/2024

FOTOS 1.0 - FACHADAS/FRENTE



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



FOTOS 1.1 - CASA RESIDENCIAL (ESTILO SOBRADO) - “1º PAVIMENTO”



Valor: R\$ 500.733,89Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2024 12:23:38Assinado por SELMO ANTONIO CANEDOLocalizar pelo código: 1096876454
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
ORIZONA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 22/06/2026 11:33:58



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



FOTOS 1.2 - CASA RESIDENCIAL (ESTILO SOBRADO) - “2º PAVIMENTO”



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



*
*
*

CONTNUA NA PÁGINA 08

(62) 99961-6962 / 98514-9929
negraojunior@hotmail.com



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTOS 1.3 - ALPENDRE - “2º PAVIMENTO”



FOTOS 1.4 - SALA COMERCIAL FRENTE PARA AVENIDA EGERINEU TEIXEIRA - “1º PAVIMENTO”

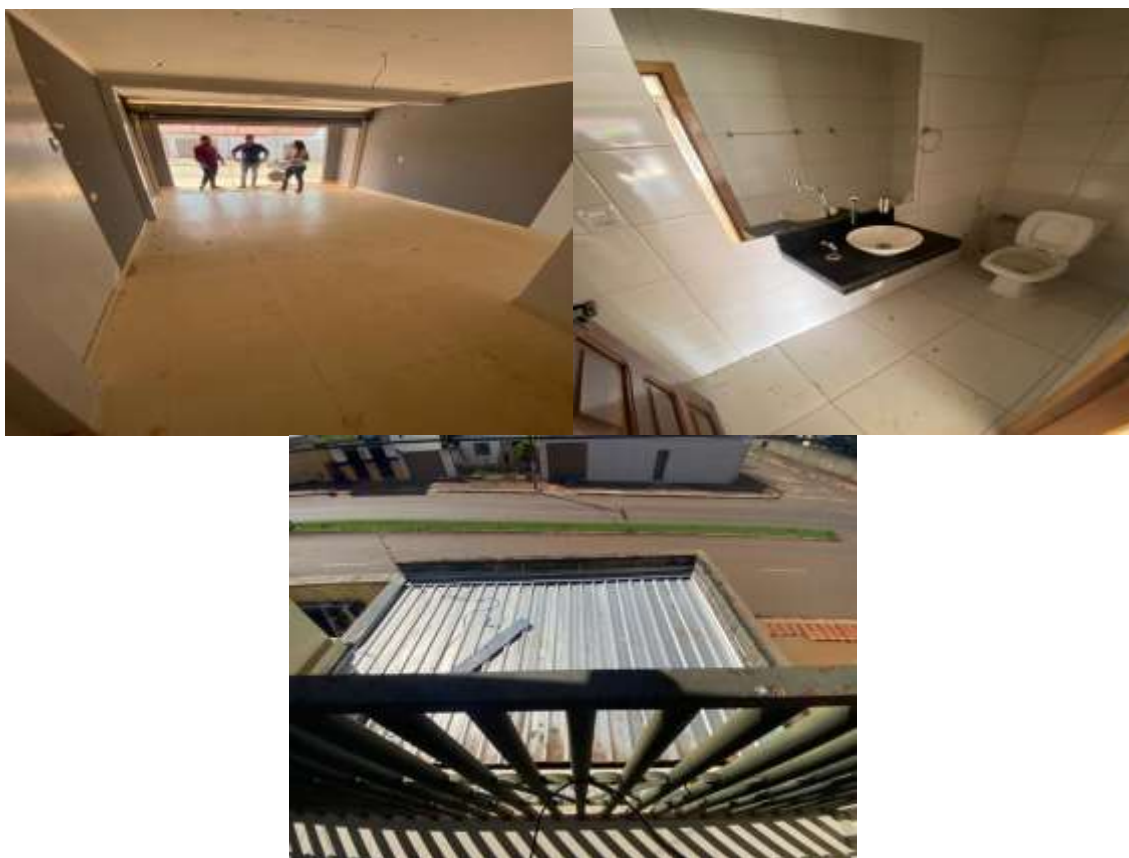


Valor: R\$ 500.733,89Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2024 12:23:38Assinado por SELMO ANTONIO CANEDOLocalizar pelo código: 10968764544
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
ORIZONA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 22/06/2026 11:33:58



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



4 - CÁLCULO DE VALOR DE MERCADO

Utilizaremos como metodologia de cálculo da presente avaliação o “Método Evolutivo”, que consiste na conjugação de métodos a partir do valor do(s) terreno(s)/área(s)/terra(s) nua(s), considerando os custos de reprodução da(s) benfeitoria(s) devidamente depreciada(s) pela tabela de “Ross-Heidecke”, e acrescentando ao fator de comercialização (custo dacoisa feita/ágio/“goodwill”), a ordem de 20% (vinte por cento).

Logo esta avaliação será dividida em 02 etapas, sendo a primeira caracterizada pela busca do valor do(s) terreno(s)/área(s)/terra(s) nua(s), que consistirá em levantar opção(ões) de imóvel(is) similar(es), e aplicar a média aritmética do m²/hectare/alqueire, da qual também será submetida a média ponderada (eliminação dos resultados que estiverem fora de um intervalo de tolerância de 20% para mais e 20% para menos), e por fim depreciaremos do(s) valor(es) a quantia 10% (dez por cento), referente ao deságio médio em operações de venda (desconto(s)concedido(s) pelo(a;s;as) proprietário(a;s;as) devido fator(es) mercadológico(s)), e após multiplicaremos à(s) área(s) do(s) imóvel(is).

As amostras serão levantadas através de anúncios nos principais portais de divulgações imobiliárias nas cidade(s)/região(ões), e que a seguir os citamos www.zapimoveis.com.br, www.vivareal.com.br, www.imoveisgoias.com.br, www.lugarcerto.com.br, www.olx.com.br , e **principalmente às opções de imóveis similares ofertados e/ou vendidos recentemente nos bairros/regiões através de placas e registros documentais.**

CONTINUA NA PÁGINA 10



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Já a segunda etapa, consistirá na apuração do(s) valor(es) da(s) benfeitoria(s)/construção(ões), aonde multiplicaremos sua(s) área(s) pelo(s) índice(s) descrito(s) na tabela do mês abril/2024 do CUB (Custo Unitário Básico de Construção), emitido pelo Sinduscon/GO, ao(s) qual(is) se adequa(m), e por seguinte submetendo o(s) valor(es) à(s) depreciação(ões) física(s) conforme tabela de *Ross-Heidecke* (Tabela de depreciação física), de acordo com a(s) idade/estado da(s) benfeitoria(s). Após somaremos o(s) valor(es) do(a;s;as) terreno(s)/área(s)/terra(s) nua(s) + benfeitoria(s)/construção(ões), acrescido(s) e este(s) valor(es) a quantia de 20% proveniente do “Fator de Comercialização”, ou custo da coisa feita, que trata(m) da(o;s;os) diligência(s) para planejamento, aquisição e execução da(s) benfeitoria(s)/edificação(ões) do(s) imóvel(is), resultando assim no(s) valor(es) de mercado do(s) imóvel(is) e/ou valor(es) líquido(s), e que para elucidar,

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

Vale salientar que valor tem seu conceito descrito por: “Corresponde sempre àquele que num determinado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesse de compra ou venda que interfiram no valor do imóvel” (Fonte: Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis - CRECI/GO).

4.1 - LEVANTAMENTO DA(S) AMOSTRA(S)

Amostra 01: Casa residencial localizada na Avenida Egerineu Teixeira, nº 94, Centro, Orizona/GO (mesmo bairro do imóvel objeto deste laudo), a **aproximadamente 238,40 metro(s) de distância do(s) imóvel(is) objeto(s) deste laudo**, com área de 360 m² de terreno, e 130 m² de área construída (Casa Residencial com 03 quartos e demais dependências), com estimativa de construção de 22 anos (conforme últimos dados verificados via ferramenta *Google Earth*), a venda pelo valor de R\$330.000,00. Tendo em vista área construída de 130 m² “Casa residencial”, para encontrar valor do terreno, será necessário depreciar o valor das benfeitorias, e que seguirá o seguinte cálculo: 130 m² (área construída) x R\$1.895,18 (CUB Abril/24 - Projetos Padrão Residenciais - Padrão baixo - R-1) + 10% (Fator de Comercialização ou “*Goodwill*” - Conforme preconiza “Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis” - CRECI/GO em sua página 29) - 44,00% (Tabela de Depreciação Física “*Ross-Heidecke* - 22 anos/Item E ou R\$119.244,73) = R\$151.766,01 (valor da benfeitoria) - R\$330.000,00 (valor de oferta do imóvel) = **R\$178.233,99 ou R\$495,09/m² do terreno**. Anunciante: Corretor de Imóveis Sérgio Lucas “SL” - CRECI Físico nº 13.889/GO - Telefone (64) 9 9954-3401.

*

*

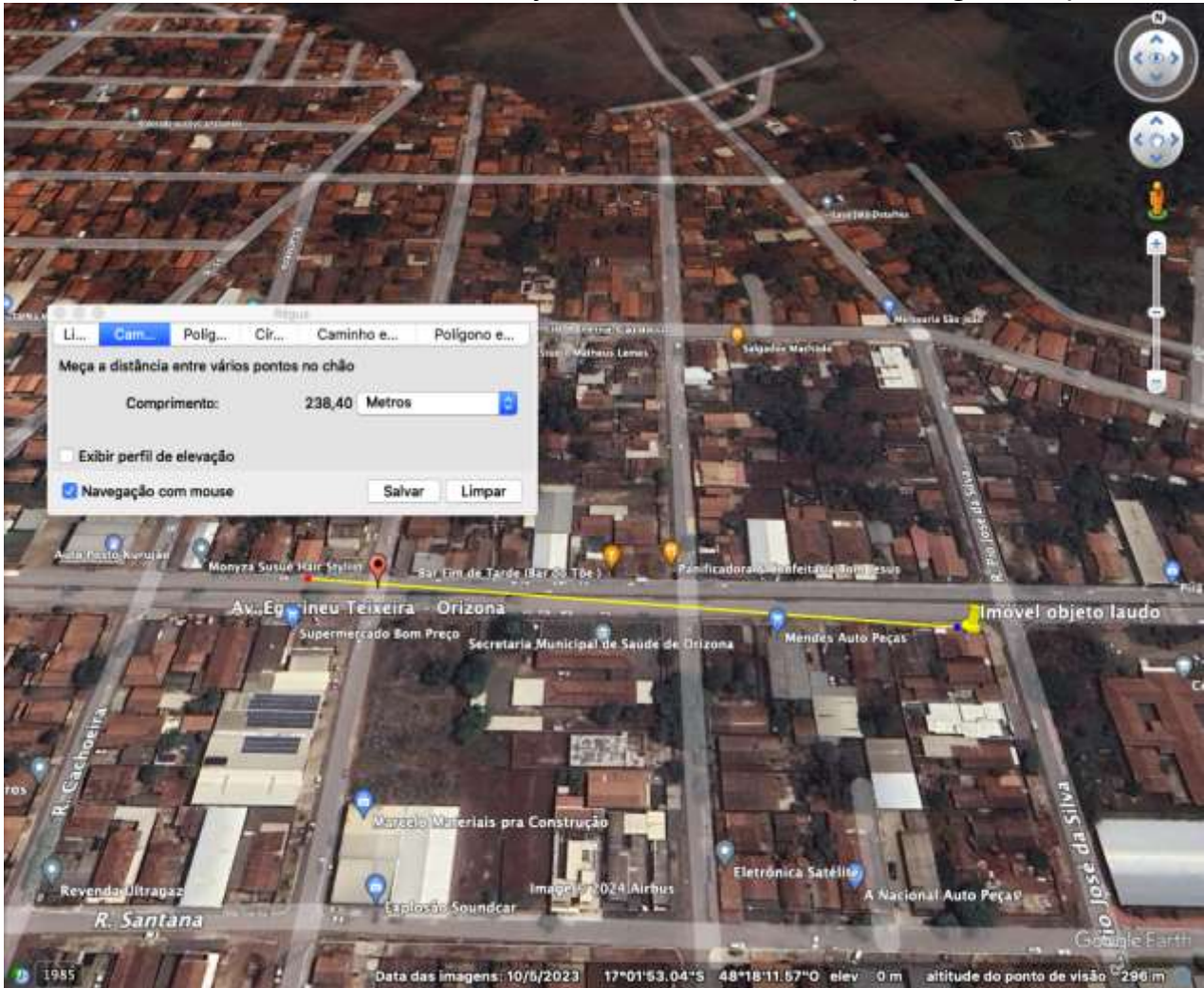
*

CONTINUA NA PÁGINA 11



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Distância “estimada” Imóvel Objeto Laudo x Amostra 01 (via Google Earth)



Amostra 02: Galpão comercial, localizado na Avenida Egerineu Teixeira, nº 519, Centro, Orizona/GO (mesmo bairro do imóvel objeto deste laudo), a **aproximadamente 289,59 metro(s) de distância do(s) imóvel(is) objeto(s) deste laudo**, com área de 390 m² de terreno, e 257,08 m² de área construída (Galpão), com estimativa de construção de 22 anos (conforme últimos dados verificados via ferramenta *Google Earth*), a venda pelo valor de R\$390.000,00. Tendo em vista área construída de 257,08 m² “Galpão comercial”, para encontrar valor do terreno, será necessário depreciar o valor das benfeitorias, e que seguirá o seguinte cálculo:

257,08 m² (área construída) x R\$1.045,42 (CUB Abril/24 - Projetos Padrão Galpão Industrial (GI)) + 10% (Fator de Comercialização ou “Goodwill” - Conforme preconiza “Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis” - CRECI/GO em sua página 29) - 44,00% (Tabela de Depreciação Física “Ross-Heidecke - 22 anos/Item E ou R\$130.078,18) = R\$165.554,05 (valor da benfeitoria) - R\$400.000,00 (valor de oferta do imóvel) = **R\$234.445,95 ou R\$601,14/m² do terreno**. Anunciante: Corretor de Imóveis Sérgio Lucas “SL”- CRECI Físico nº 13.889/GO - Telefone (64) 9 9954-3401 / Corretora de Imóveis Suely Borges - CRECI Físico nº 34.715/GO - Corretora de Imóveis Bárbara Borges - CRECI Físico nº 34.722/GO.

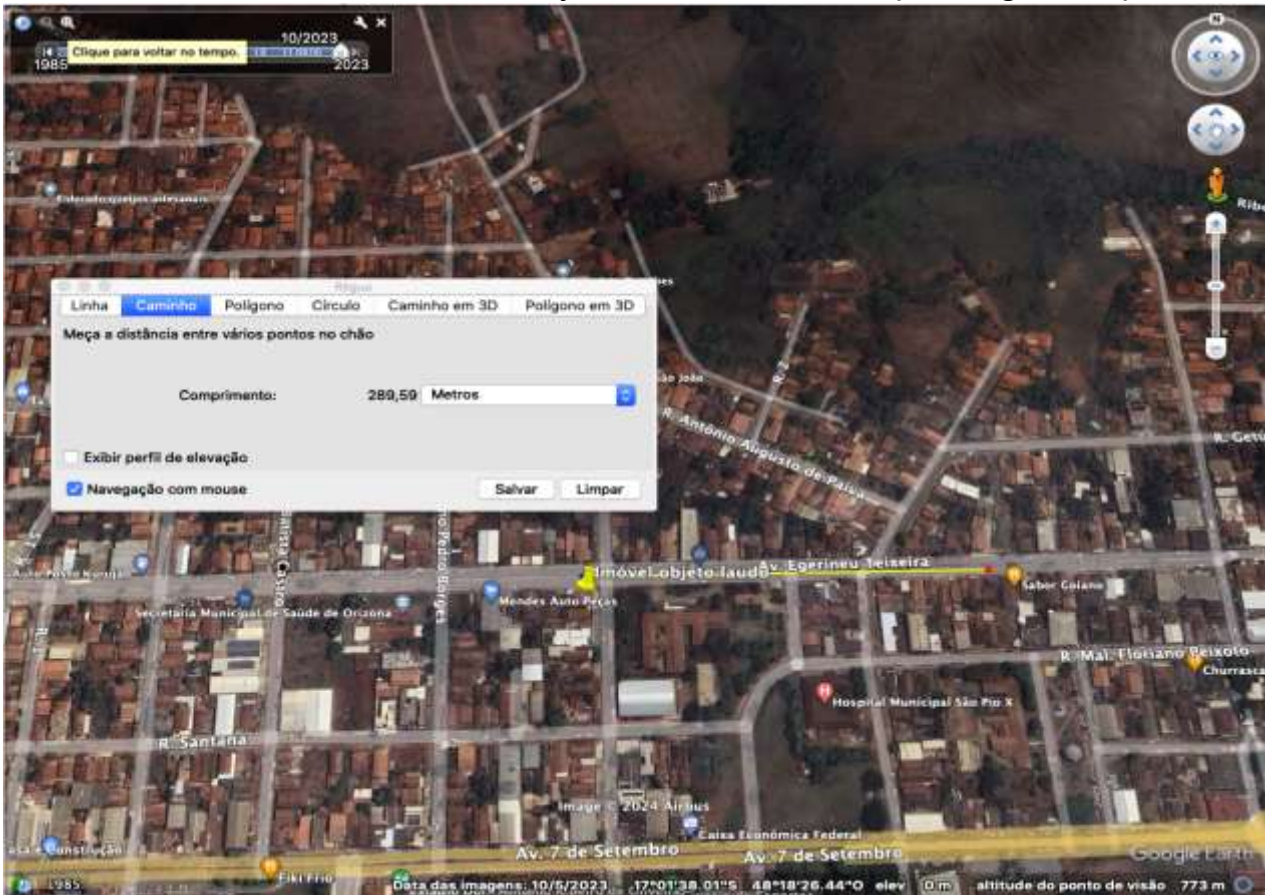
*
*
*

CONTINUA NA PÁGINA 12

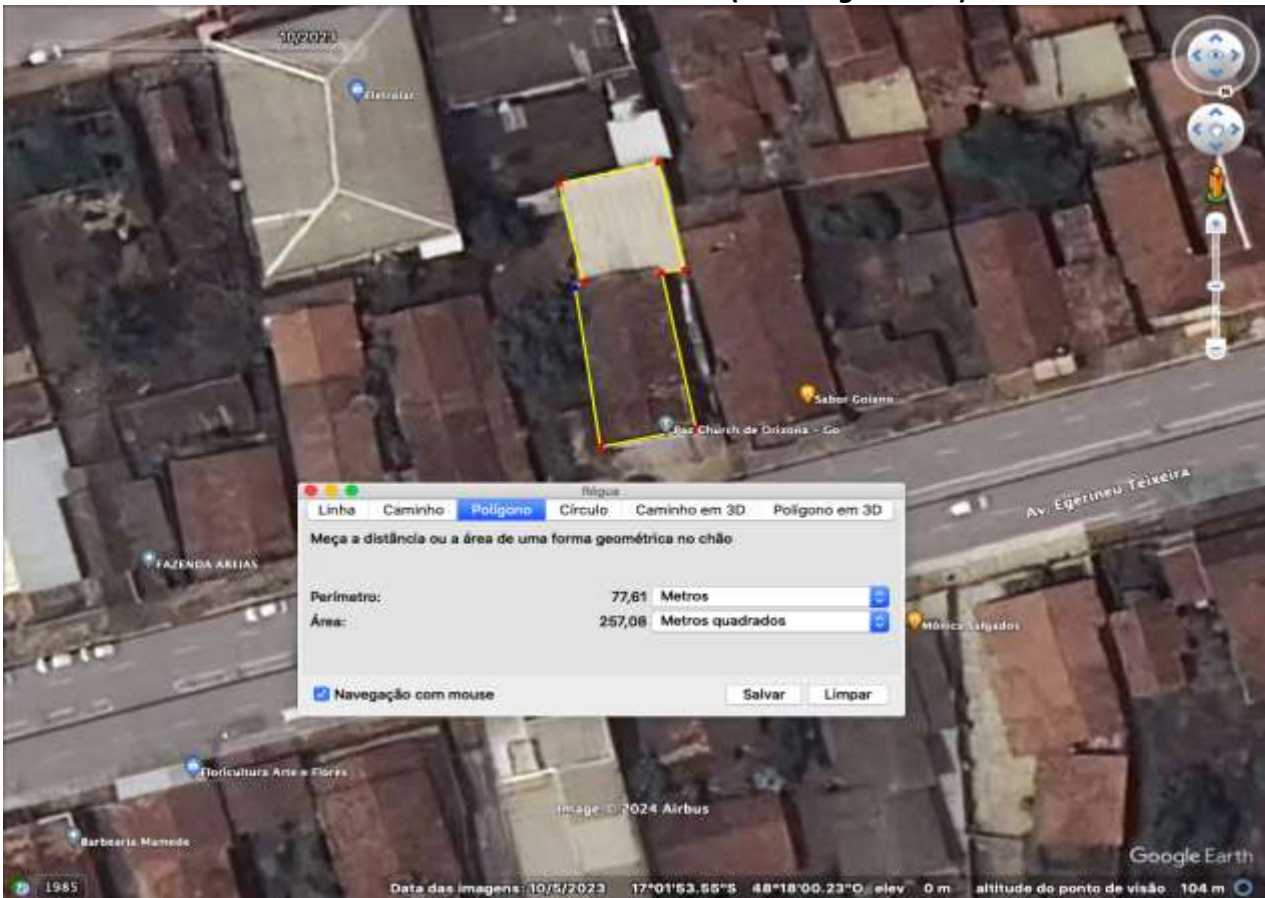


APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Distância “estimada” Imóvel Objeto Laudo x Amostra 02 (via Google Earth)



Medida “estimada” Amostra 02 (via Google Earth)

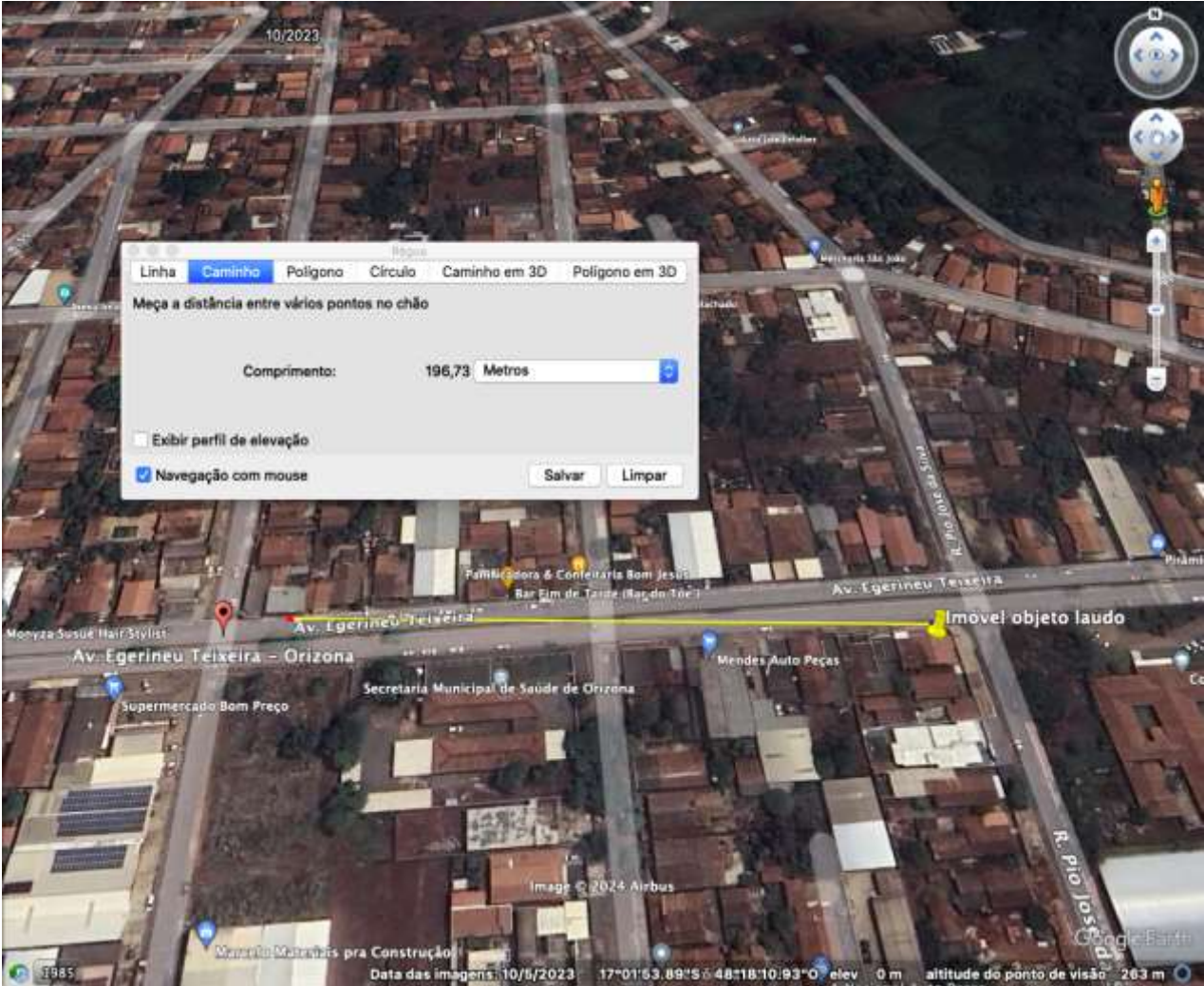


APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Amostra 03: Imóvel comercial/residencial, localizada na Avenida Egerineu Teixeira, contra esquina com Rua João Batista Castro, (nº, quadra e lote não informado), Centro, Orizona/GO (mesmo bairro do imóvel objeto deste laudo), a aproximadamente 196,73 metro(s) de distância do(s) imóvel(is) objeto(s) deste laudo, com área de 203,44 m² de terreno, e 264,94 m² de área construída (Sobrado Residencial/Comercial + Barracões nos fundos), com estimativa de construção de 22 anos (conforme últimos dados verificados via ferramenta *Google Earth*), a venda pelo valor de R\$750.000,00. Tendo em vista área construída de 264,94 m² “Sobrado Residencial/Comercial + Barracões nos fundos”, para encontrar valor do terreno, será necessário depreciar o valor das benfeitorias, e que seguirá o seguinte cálculo:

264,94 m² (área construída) x R\$1.895,18 (CUB Abril/24 - Projetos Padrão Residenciais - Padrão baixo - R-1) + 10% (Fator de Comercialização ou “Goodwill”) - 54,40,% (Tabela de Depreciação Física “Ross-Heidecke - 22 anos/Item F ou R\$330.508,22) = R\$277.043,66 (valor da benfeitoria) - R\$750.000,00 (valor de oferta do imóvel) = **R\$472.956,34 ou R\$2.324,80/m² do terreno.**
Anunciante: Sr. Sidonal (alegou ser proprietário) - Telefone (64) 9 9205-3099.

Distância “estimada” Imóvel Objeto Laudo x Amostra 03 (via Google Earth)



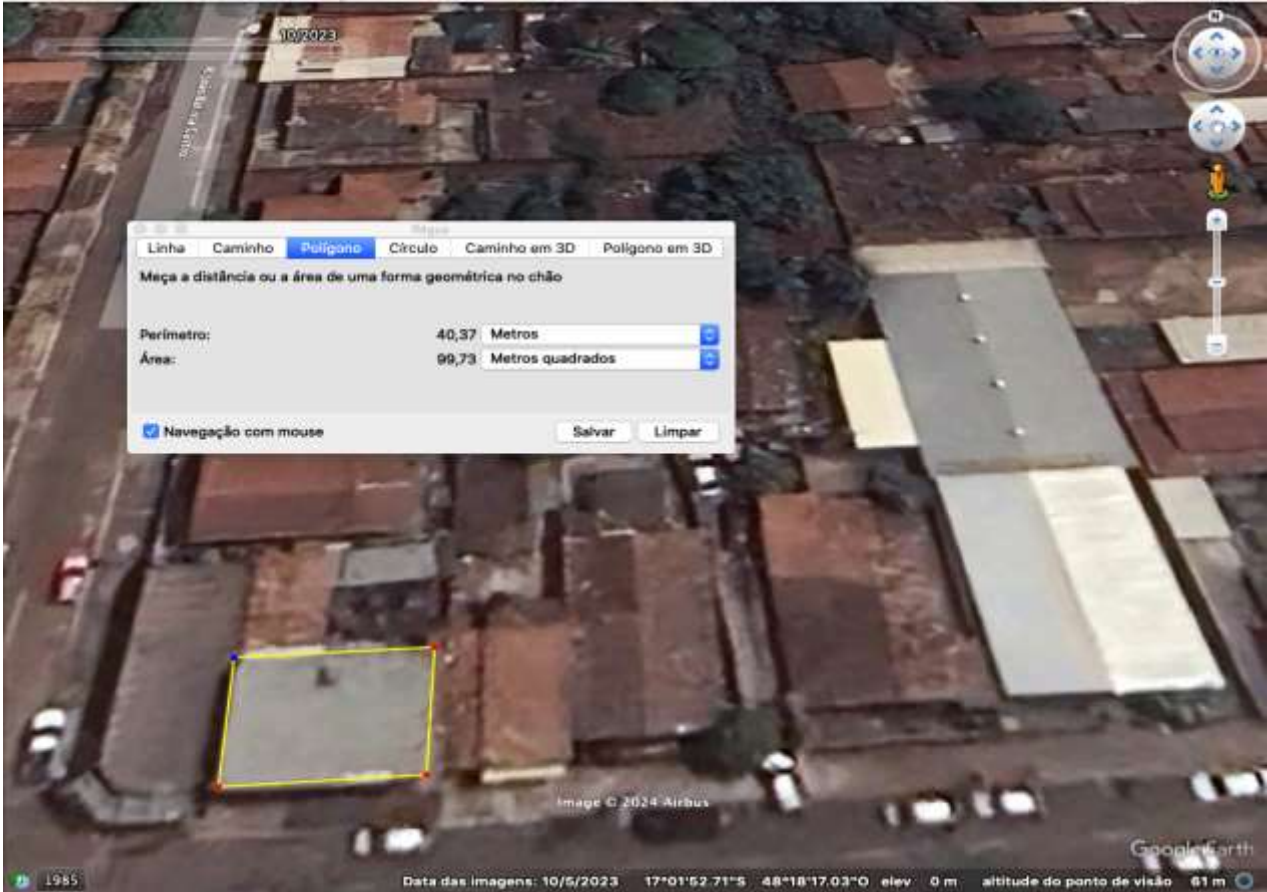
EM TEMPO: Essa amostra está neste “Apêndice”, porém destoa-se bastante das demais ao que tange seu valor, e ao ser questionado, o proprietário (Sr. Sidonal), disse-me que não consultou profissional da área (Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário, Engenheiro Civil, Arquiteto, etc...), para instruí-lo sobre o preço do imóvel, logo não utilizaremos esta amostra como base de cálculo.

CONTINUA NA PÁGINA 13

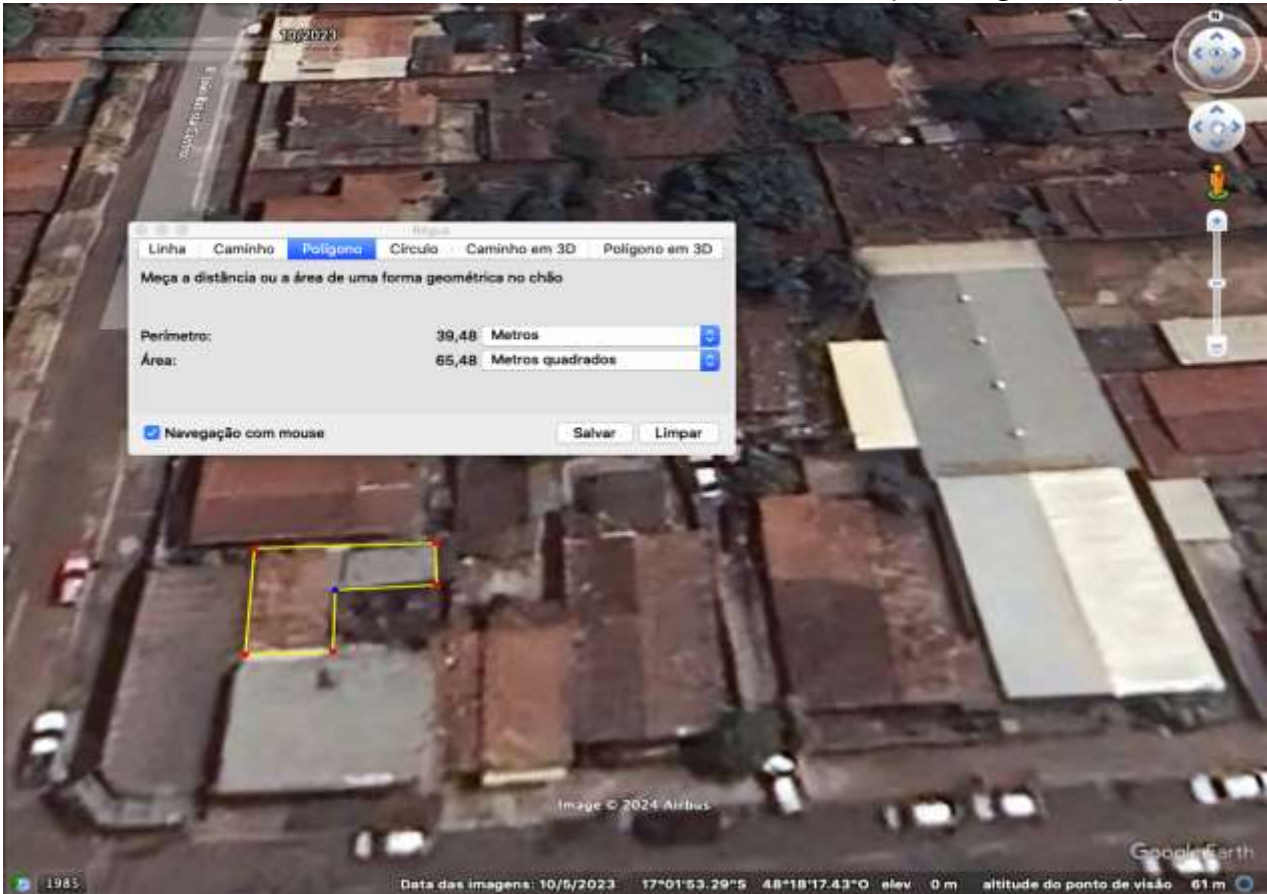


APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Medida “estimada” Sobrado Residencial/Comercial Amostra 03 (via Google Earth)



Medida “estimada” Barracões nos fundos Amostra 03 (via Google Earth)

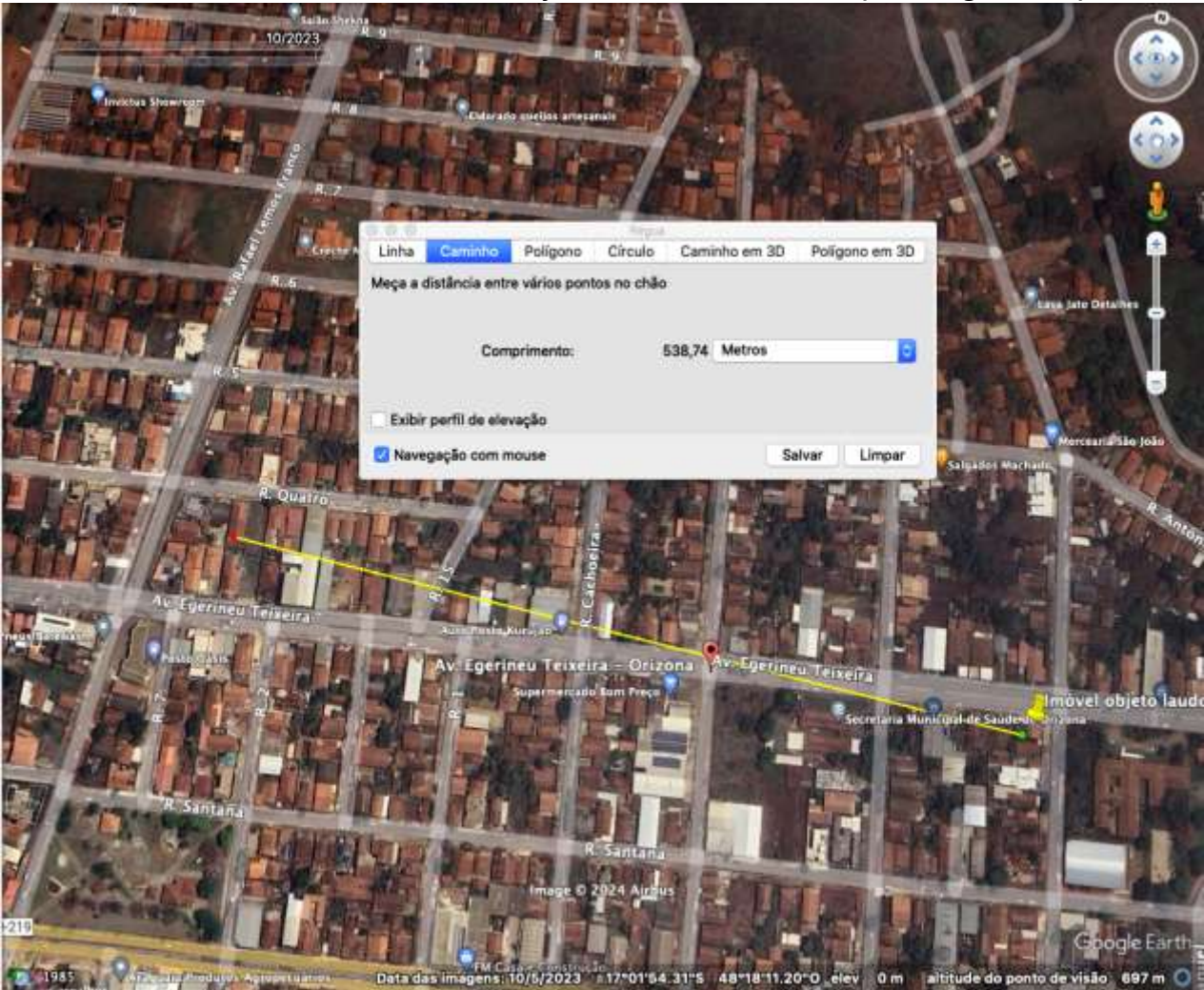


APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Amostra 04: Imóvel residencial, localizada na Rua 04, quadra 01, lote 06, Bairro Cinelândia, em Orizona/GO (bairro vizinho ao do objeto deste laudo, como também rua paralela à avenida do imóvel objeto deste), a aproximadamente 538,74 metro(s) de distância do(s) imóvel(is) objeto(s) deste laudo, com área de 360 m² de terreno, e 234,19 m² de área construída (Casa residencial), com estimativa de construção de 22 anos (conforme últimos dados verificados via ferramenta *Google Earth*), a venda pelo valor de R\$300.000,00. Tendo em vista área construída de 234,19 m² “Casa residencial”, para encontrar valor do terreno, será necessário depreciar o valor das benfeitorias, e que seguirá o seguinte cálculo:

234,19 m² (área construída) x R\$1.895,18 (CUB Abril/24 - Projetos Padrão Residenciais - Padrão baixo - R-1) + 10% (Fator de Comercialização ou “Goodwill”) - 54,40,% (Tabela de Depreciação Física “Ross-Heidecke - 22 anos/Item F ou R\$265.589,19) = **R\$222.626,23 ou R\$618,41/m² do terreno**.
Anunciante: Sr. Joel (alegou ser proprietário) - Telefone (64) 9 8117-3578.

Distância “estimada” Imóvel Objeto Laudo x Amostra 04 (via Google Earth)



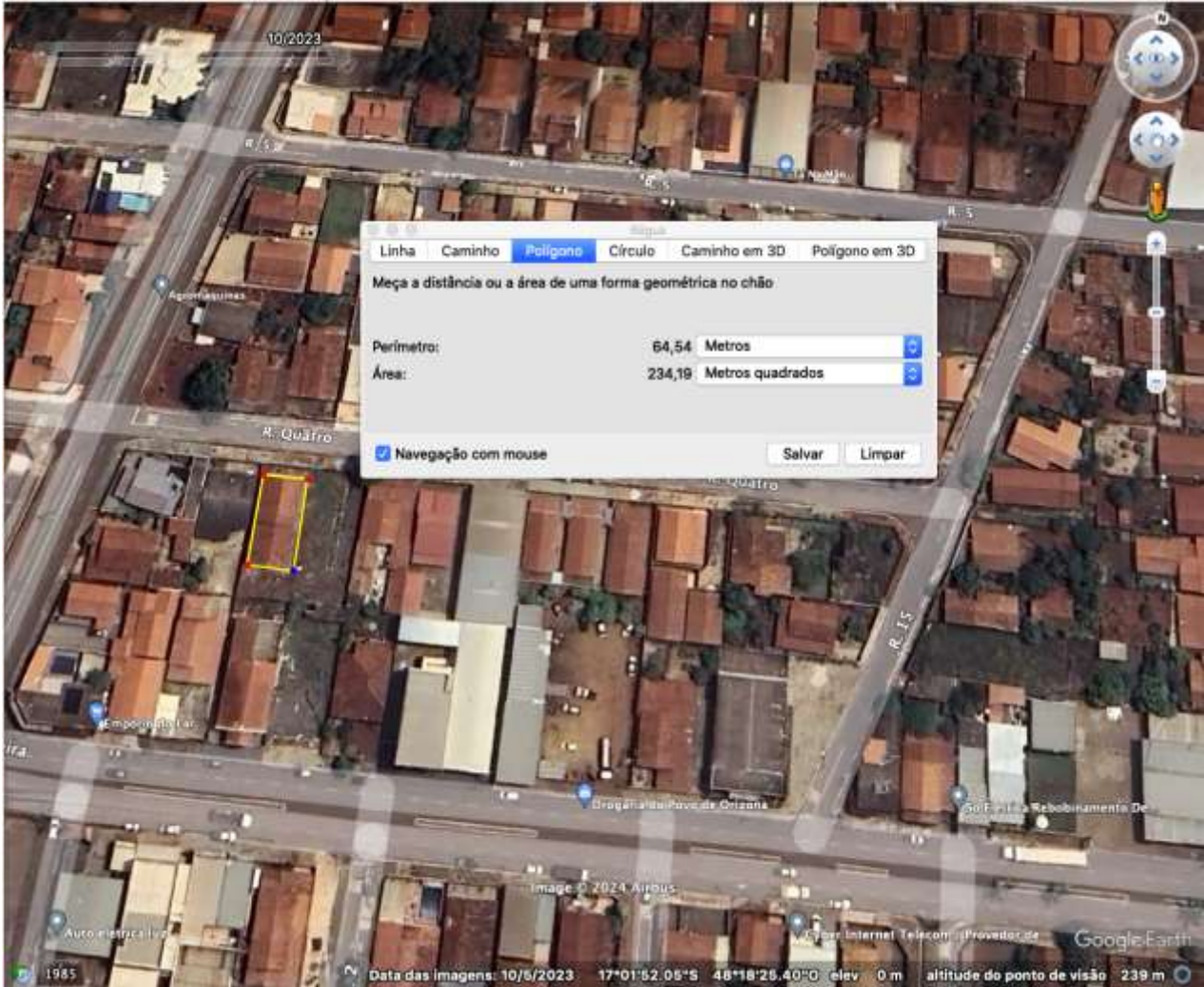
*
*
*
*
*
*
*

CONTINUA NA PÁGINA 16



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Medida “estimada” Casa residencial Amostra 04 (via Google Earth)



MÉDIA ARITMÉTICA (M²)

$R\$495,09 + R\$601,14 + R\$2.324,80 + R\$618,41$

3

MÉDIA PONDERADA (M²)

R\$571,55 → 20% (+) ou R\$114,31 a mais = R\$685,86 (nenhuma amostra a excluir).
R\$571,55 → 20% (-) ou R\$114,31 a menos = R\$457,24 (nenhuma amostra a excluir).

Cálculo terreno: R\$571,55 x 216 m² - 10% (deságio) + 25% (Fator Esquina - Zona Comercial Central, conforme “Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis / CRECI-GO”)

VALOR DO TERRENO: R\$138.886,65 (CENTO E TRINTA E OITO MIL OITOCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SESENTA E CINCO CENTAVOS) OU R\$642,99/M².

*
*

****CONTINUA NA PÁGINA 17****



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.2 - LEVANTAMENTO DO(S) VALOR(ES) DA(S) BENFEITORIA(S)

Para avaliação da(s) área(s) benfeitoria(s)/construção(ões), multiplicaremos a(s) área(s) da(s) desta(s) pelo CUB (Sinduscon/GO) do mês de abril/2024, logo aplicaremos a depreciação física (Ross-Heidecke), visto que a(s) benfeitoria(s) não eram nova(s), sendo assim:

Benfeitoria 01 - "Casa residencial (estilo sobrado)": Com área aproximada de 321,80 m² (parte térrea e 2º pavimento), e idade de 26 ano(s) (ano construção 1998) x R\$2.259,65 (Projetos Padrão Residenciais/Padrão Normal/R1) chegando a R\$727.155,37 - 59,60% (Tabela Ross Heidecke/26 anos/F "R\$433.384,60") = **R\$293.770,77 (duzentos e noventa e três mil setecentos e setenta reais e setenta e sete centavos)**, ou R\$912,90/m² médio.

Benfeitoria 02 - "Sala comercial frente para avenida Egerineu Teixeira)": Com área aproximada de 46,30 m² e idade de 26 ano(s) (ano construção 1998) x R\$1.839,63 (Projetos Padrão Comerciais/Padrão Normal/CSL 8) chegando a R\$85.174,87 - 59,60% (Tabela Ross Heidecke/26 anos/F "R\$50.764,22") = **R\$34.441,65 (trinta e quatro mil quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos)** ou R\$743,21/m² médio.

SOMATÓRIA BENFEITORIAS: R\$293.770,77 (Benfeitoria 01) + R\$34.441,65 (Benfeitoria 02) + 20% (Fator de Comercialização/Goodwill "R\$65.642,48") = **R\$393.854,90 (trezentos e noventa e três mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e noventa centavos).**

4.3 - SOMATÓRIA (VALOR(ES) VENAL(IS) CONSOLIDADO(S))

$$\begin{aligned} & \underline{\text{R\$138.886,65 (valor(es) do(s) terreno(s)/área(s)/terra(s) nua(s))}} \\ & \quad + \\ & \quad \underline{\text{R\$393.854,90 (valor(es) da(s) benfeitoria(s))}} \\ & \quad = \\ & \underline{\text{R\$532.741,55 (QUINHENTOS E TRINTA E DOIS MIL SETECENTOS E QUARENTA E UM}} \\ & \quad \underline{\text{REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)}} \end{aligned}$$

5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O valor da avaliação, parte do pressuposto de que toda documentação do imóvel esteja apta para operações diversas de alienações, garantias ou permutas futuras. Caso haja(m) pendência(s), a(s) custa(s) para solucioná-la(s) será(ão) abatida(s) do valor apresentado.
- O presente é composto por 24 (vinte e quatro) páginas, sendo 17 (dezessete) para textos e mapas, imagens e fotos, e 07 (sete) para arquivos anexos.

Goiânia-Go, 07 de maio de 2024.


Isaías Silva Negrão Junior
Perito do Juízo
CRECI/GO 9746
CNAI 0300

(62) 99961-6962 / 98514-9929
negraojunior@hotmail.com



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO(S)

1.0 - Certidão de Matrícula Imóvel Objeto Laudo



CARTÓRIO ORIZONA
Registro de Imóveis, Reg. de Títulos e Doc., Civil das Pessoas Jur.,
Civil das Pessoas Nat. e de Interdições e Tutelas
Rua Francisco Dias Pimpão, nº 34, Centro, Orizona-GO
CEP: 75280-000. Tel: (64) 99943-7275. e-mail: cartoriodeorizona@gmail.com
SÉRGIO ASCÊNCIO MARTINS
Oficial Respondente

Pedido nº: 1158 Nº Selo: 03672405024034326800020

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Sérgio Ascêncio Martins, Oficial do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, neste município de Orizona, Estado de Goiás, na forma da Lei.

CERTIFICA, a requerimento verbal de pessoa interessada, que revendo em seu poder e cartório, no Sistema de Fichas de Registro Geral, do Livro 2, a presente é reprodução autêntica, nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, conforme o original: **MATRÍCULA Nº: 1.918. IMÓVEL:** O lote de terreno urbano de nºseis (06) da quadra 34, situado na Avenida Egerineu Teixeira, esquina com a rua Pio Jose da Silva, nesta cidade, medindo 18,00 metros de largura em frente da referida Avenida Agerineu Teixeira, 12,00 metros do lado esquerdo, a Oeste, confrontando com o lote de nº6-A, 18,00 metros de largura no fundo, ao Sul, confrontando com propriedade de Santino Canedo, e 12,00 metros do lado direito, a Leste, para a rua Pio Jose da Silva, com a área total de 216,00 metros quadrados. **PROPRIETARIOS:** LEONIDES FREITAS, C.I.nº380.049-GO, CPF nº037.984.026-04, casado pelo regime de comunhão de bens com Elizabeth Helou Candido de Paula Freitas, C.I.nº672.817-GO, e ANTONIO SERGIO HELOU CANDIDO DE PAULA, C.I.nº684.919-GO, CPF nº121.774.581-53, casado pelo regime de comunhão de bens com Suely de Araujo Helou Cândido de Paula brasileiros, agropecuaristas, residentes e domiciliados nesta cidade. **NU MERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-1-1.310 no livro 2 deste Cartorio. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 01 de março de 1982. A sub-Oficial.

R-1-1.918-Nos termos da escritura publica de compra e venda lavrada a 26.02.82 no Cartorio do 2º Ofício desta Comarca, as fls:47/48v.do livro nº44, **JOÃO FRANCISCO SAMPAIO**, C.I.nº210.419-GO, CPF nº090.550.701-06, brasileiro, bancário, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime de comunhão de bens com **Maria Lucia Freire Sampaio**, C.I.nº210.421-2ªvia-GO, adquiriu o imóvel objeto da presente matricula por compra de **LEONIDES FREITAS**, C.I.nº380.049-GO, CPF nº037.984.026-04 e sua mulher do na **ELIZABETH HELOU CANDIDO DE PAULA FREITAS**, C.I.nº672.817-GO, funcionaria da Justiça, e **ANTONIO SERGIO HELOU CANDIDO DE PAULA**, C.I.nº 684.919-GO, CPF nº121.774.581-53, e sua mulher dona **SUELY DE ARAUJO HELOU CANDIDO DE PAULA**, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens residentes e domiciliados nesta cidade, agropecuaristas, pelo preço de Cr\$100.000,00 sem condições. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 01 de março de 1982. A sub-Oficial.

R-2-1.918-Nos termos da escritura publica de compra e venda lavrada a 14.09.89 no Cartorio do 1ºOfício desta Comarca, as fls.49/50v.do livro nº117, **JOSE PEDRO DOS ANJOS**, C.I.nº162.900-



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CARTÓRIO ORIZONA

Registro de Imóveis, Reg. de Títulos e Doc., Civil das Pessoas Jur.,
Civil das Pessoas Nat. e de Interdições e Tutelas
Rua Francisco Dias Pimpão, nº 34, Centro, Orizona-GO
CEP: 75280-000. Tel: (64) 99943-7275. e-mail: cartoriodeorizona@gmail.com
SÉRGIO ASCÊNCIO MARTINS

Oficial Respondente

GO,CPF nº036.114.691-49,brasileiro, lavrador, residente e domiciliado nesta cidade, **casado sob o regime de comunhão de bens com Maria Nazareth Vieira dos Anjos**, adquiriu o imóvel objeto da presente matrícula por compra de JOÃO FRANCISCO SAM PAIO, C.Inº 210.419-GO, CPF nº090.550.701-06 e sua mulher dona MARIA LUCIA FREIRE SAMPAIO, C.I.nº210.421-GO,brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele bancário, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de R\$1.500,00 sem condições. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 14 de setembro de 1989. A sub-Oficial.

AV-3-1.918-Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito hoje ao titular deste registro por JOSE PEDRO DOS ANJOS, qualificado no R-2-1.918 acima, que apresentou os alvarás de licença para construção e habite-se de nº12 e 13/98 expedidos nesta data pela Prefeitura Municipal desta cidade e a CND nº729627, Série H expedida em 20-4-98 pela Agencia do INSS em Ipameri, Goiás, para constar que construiu no imóvel objeto da presente matrícula benfeitorias de um prédio residencial, com dois pavimentos, de tijolos, coberto de telhas plan, piso de assoalho e cerâmica, com onze comodoss, contendo três salas, quatro quartos, três banheiros, uma cozinha, garagem, sacada, area de serviços, terreno todo murado, lajotada, instalações elétrica, sanitária e hidráulica, com área construída de 186,00 metros quadrados, no valor de R\$20.000,00, O que certifico. Dou fé. Orizona, 22 de abril de 1.993. A Sub-Oficial do registro de Imoveis.

AV-4-1.918-Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito em 14-05-98 ao titular deste Registro por JOSE PEDRO DOS ANJOS, qualificado no R-2-1.918 acima, para constar que tendo aumentado as construções existentes no imóvel objeto da presente matrícula em 82,07 metros quadrados, conforme alvará de licença para construção nº 15/98 expedido em 14-5-98 pela Prefeitura Municipal desta cidade e CND nº 729.648, SErie H expedida em 14-5-98 pela Agencia do INSS em Ipameri, Goiás, as benfeitorias existentes no imóvel passam a ter a seguinte descrição: "Um prédio residencial, com dois pavimentos, de tijolos, coberto de telhas plan, piso de assoalho e cerâmica, com onze comodoss, contendo três salas, quatro quartos, três banheiros, uma cozinha, duas garagens, sacada, área de serviços, terreno todo murado, lajotada, instalações elétrica, sanitária e hidráulica, perfazendo a area construída de 268,07 metros quadrados, sendo o valor do acréscimo de R\$3.000,00, o que certifico. Dou fé. Orizona 15 de maio de 1.998. O Oficial.

R-5-1.918-Nos termos do contrato particular de **compra e venda** nos termos da Lei 4.380 de 21-8-64, firmado em Pires do Rio, Goiás,em 25-6-98, **ALTAÍDES DE SOUSA FILHO**,CPF nº 228.760.571-15,brasileiro, viuvo, bancário residente e domiciliado nesta cidade, **adquiriu o imóvel objeto da presente matrícula por compra** de JOSE PEDRO DOS ANJOS, CPF nº 036.114.691-49, e sua mulher, dona MARIA NAZARETH VIEIRA DOS ANJOS, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados no município de Luziânia, Goiás, pelo preço de R\$40.000,00,figurando como interveniente a Caixa Economica Federal CEF, CGC nº 00.360.305/0001-04, em virtude de ter sido usada a quantia de R\$37.900,00 do FGTS. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 25 de junho de 1.998. O Oficial.



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CARTÓRIO ORIZONA

Registro de Imóveis, Reg. de Títulos e Doc., Civil das Pessoas Jur.,
Civil das Pessoas Nat. e de Interdições e Tutelas
Rua Francisco Dias Pimpão, nº 34, Centro, Orizona-GO
CEP: 75280-000. Tel: (64) 99943-7275. e-mail: cartoriodeorizona@gmail.com
SÉRGIO ASCÊNCIO MARTINS

Oficial Respondente

R-6-1.918-Nos termos da escritura publica de compra e venda lavrada a 24-11-2000 no Cartório do 2º Ofício desta Comarca, as fls 41/2v do livro nº 73, **HENRIQUE DIAS BATISTA**, CPF nº 355.212.601-53, brasileiro, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, **casado pelo regime de comunhão universal de bens com Norma Mendes de Oliveira Dias Batista**, CPF nº 896.272.881-87, **adquiriu o imóvel objeto da presente matrícula por compra de ALTAIDES DE SOUSA FILHOS**, pelo preço de R\$16.000,00, sem condições. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 05 de dezembro de 2.000. O Oficial do registro de Imóveis.

R-7-1.918-Nos termos do formal de partilha extraído a 12-07-2012, pelo escrivão do Cartório de família, desta Comarca, firmado pelo MM.Juiz Dr. Ricardo de Guimarães e Souza, dos autos de arrolamento de Henrique Dias Batista, C.I.nº 770.871-SSP-GO e CPF nº 355.212.601-53, julgado a 31-05-2012, **NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA**, C.I.nº 1834476-3888495-SSP-GO CPF nº 896.272.881-87, brasileira, viúva, comerciante, residente e domicíliada nesta cidade, **adquiriu em pagamento de meação o imóvel objeto da presente matrícula**, no valor de R\$100.000,00, sem condições. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 25 de julho de 2012. O Sub-Oficial.

R-8-1.918-Procede-se ao registro de uma cédula rupal pignoratícia e hipotecária nº 40/03226-4, emitida nesta cidade em 15-10-2012, por **NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA**, CPF nº 896.272.881-87, brasileira, viúva, pecuarista, residente e domiciliada nesta cidade. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, CGC nº 00.000.000/0581-90, Agência desta cidade, no valor de R\$99.000,00, vencível em 01-10-2018, pagável nesta cidade, em 05 prestações anuais e sucessivas, vencendo a 1ª em 01-10-2014 e a última em 01-10-2018, com os seguintes encargos financeiros: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrentes sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 5% ao ano, calculados por dias corridos com base a taxa equivalente diária ano de 365 ou 366 dias, calculados e debitados no dia 1º de cada mês, e demais condições constantes da cédula de que se arquiva uma via não negociável. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca cédular de 1º Grau o imóvel objeto da presente matrícula. A cédula em referência acha-se registrada sob número R-10.095 no livro 3, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 25 de outubro de 2012. O Suboficial.

R-9-1.918-Procede-se ao registro de uma cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 40/05047-5, emitida nesta cidade em 25-04-2016, por **NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA**, CPF nº 896.272.881-87, brasileira, viúva, pecuarista, residente e domiciliada nesta cidade. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, CGC nº 00.000.000/0581-90, Agência desta cidade, no valor de R\$198.990,00, vencível em 01-04-2022, pagável nesta cidade, em 08 prestações semestrais e sucessivas, sendo as parcelas no valor nominal de R\$24.873,75, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais apurados no período, proporcionais aos valores nominais, vencendo a 1ª em 01-10-2018 e a última em 01-04-2022, com os seguintes encargos financeiros: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrentes sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 7,65% ao ano, calculados pelo método exponencial, com base a taxa equivalente diária ano de 365 ou 366 dias, calculados e debitados no dia 1º de cada mês, e demais



APÊNDICE 01

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CARTÓRIO ORIZONA

Registro de Imóveis, Reg. de Títulos e Doc., Civil das Pessoas Jur.,
Civil das Pessoas Nat. e de Interdições e Tutelas
Rua Francisco Dias Pimpão, nº 34, Centro, Orizona-GO
CEP: 75280-000. Tel: (64) 99943-7275. e-mail: cartoriodeorizona@gmail.com
SÉRGIO ASCÊNCIO MARTINS
Oficial Respondente

condições constantes da cédula de que se arquiva uma via não negociável. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca censual de 2º Grau o imóvel objeto da presente matrícula. A cédula em referência acha-se registrada sob numero R-12.949 no livro 3, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 28 de abril de 2016. O Suboficial.

AV-10-1918-Procede-se a esta averbação nos termos do aditivo de re-ratificação firmado em 16/03/2018, pelo credor, pelo devedor, e pelas testemunhas, para constar que cédula rural pignoratícia, registrada sob numero R-8-1918, acima fica retificada da seguinte forma: Alteração da forma de pagamento: O financiado obriga-se a pagar ao financiador, em amortização da dívida, 02 (dois) parcelas vencendo em 01/10/2019 e em 01/10/2020, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de prestações a pagar, acrescidos de encargos financeiros pactuados, fixando seu novo vencimento para 01/10/2020, ficando ratificados todos os demais termos que aqui não foram expressamente alterados, o que certifico, dou fé. Orizona, 04 de junho de 2018. O Suboficial do Registro de Imóveis.

R-11-1918- Nos termos do auto de penhora datado de 07-03-2022 firmado pelo oficial de Justiça Paulo Cesar Fernandes, da ação de execução promovida pelo BANCO DO BRASIL S/A, contra NORMA MENDES DE OLIVEIRA DIAS BATISTA, CPF nº 896.272.881-87, R.L. nº 1834476, brasileira, viúva, residente e domiciliada, á rua Pio José da Silva, 59, Centro, Orizona-Go, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$63.948,59, devida ao exequente acima referido. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 21 de março de 2022. O suboficial.

É o que contém em aludida matrícula e seus registros, do qual extrai a presente certidão de Inteiro Teor. Eu, Pedro Henrique Ponciano Braga sub-Oficial do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, neste município de Orizona, Estado de Goiás, dou fé.

Aos 07/05/2024 (sete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro) foi consultada pelo site da CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), a indisponibilidade referente a proprietária inscrita no CPF/MF nº **896.272.881-87**, tendo resultado negativo, com o código hash: 4310.6c1f.57b9.a89b.18ff.a33b.5ec3.f5d5.9b4f.67ba.

Conforme inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240, esta certidão tem validade de 30 (trinta) dias.

Em conformidade com a LGPD (Lei nº 13.709/2018), o Prov. nº 134/2022 do CNJ, o CNPPE/2023 do TJ-GO, informamos que os dados pessoais que compartilham conosco serão tratados de forma a cumprir as obrigações previstas em leis (Leis nº 6.015/73 e nº 8.935/94) e atender nossa finalidade pública. As principais hipóteses que legitimam o tratamento de seus dados pela serventia, são o cumprimento de obrigação legal/regulatória, a execução de contrato e pela administração pública, para execução de políticas públicas, de acordo com o art. 7º, II, III e V da LGPD. Realizamos o tratamento dos dados pessoais de acordo com as finalidades exigidas em lei e limitados ao mínimo necessário para cumprir com tais finalidades. Adotamos medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais armazenados garantindo a inviolabilidade de acessos não autorizados e de situações acidentais/ilícitas ou outra forma de tratamento inadequado. Obedecemos ainda aos padrões mínimos de tecnologia e segurança da informação, conforme exigências do Prov. nº 74/2018 do CNJ.



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CARTÓRIO ORIZONA
Registro de Imóveis, Reg. de Títulos e Doc., Civil das Pessoas Jur.,
Civil das Pessoas Nat. e de Interdições e Tutelas
Rua Francisco Dias Pimpão, nº 34, Centro, Orizona-GO
CEP: 75280-000. Tel: (64) 99943-7275. e-mail: cartoriodeorizona@gmail.com
SÉRGIO ASCÊNCIO MARTINS
Oficial Respondente

Emolumentos.....: R\$ 33,32
Taxa Judicial.....: R\$ 18,28
Fundos Especiais.....: R\$ 18,70
ISS.....: R\$ 4,42
Valor Total.....: R\$ 129,72

O referido é verdade e dou fê.

Orizona-GO, 07 de maio de 2024

PEDRO HENRIQUE PONCIANO BRAGA
SUBOFICIAL



Documento assinado no Assinador CNR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.cnr.org.br/validar/V8FT-A-FHEYK-4F2XR-S2GBV>.

Valor: R\$ 500,73,99Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2024 12:23:38Assinado por SELMO ANTONIO CANEDOLocalizar pelo código: 1096876454
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
ORIZONA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 22/06/2026 11:33:58



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

2.0 - Tabela CUB Sinduscon/GO - Abril 2024



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - ABRIL - 2024
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.895,18	R-1	2.259,65	R-1	2.810,17
PP-4	1.742,34	PP-4	2.113,31	R-8	2.257,38
R-8	1.650,19	R-8	1.850,76	R-16	2.376,64
PIS	1.261,22	R-16	1.796,70		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS			
CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)			
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.108,62	CAL - 8	2.252,09
CSL - 8	1.839,63	CSL - 8	2.006,21
CSL - 16	2.457,73	CSL - 16	2.676,37

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)	
PROJETO	
RP1Q	1.881,52
GI	1.045,42

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.376,64		-0,431	0,497	3,213
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.206,22	1.110,42	8,10	51,90	2.376,64

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)		
Pedreiro de massa	h	11,3790
Servente	h	6,9500
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima 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 **ABRIL DE 2024**.
"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, submuramentos, 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: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."
Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo Residência Unifamiliar (R1) Prédio Popular (PP) Residência Multifamiliar (R8) Projeto de Interesse Social (PIS)	Padrão Normal Residência Unifamiliar (R1) Prédio Popular (PP) Residência Multifamiliar (R8) Residência Multifamiliar (R16) Residência Popular (RP1Q)	Padrão Alto Residência Unifamiliar (R1) Residência Multifamiliar (R8) Residência Multifamiliar ((R16)	Comercial Normal Comercial Andar Livre (CAL-8) Comercial Salas e Lojas (CSL-8) Comercial Salas e Lojas (CSL-16)
---	---	---	---

Comercial Alto
Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)
Informações: 62 3095-5162 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiana@sinduscongoias.com.br



APÊNDICE 01
PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

3.0 - Tabela Ross-Reidecke “Depreciação Física”

Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis

TABELA DE ROSS-HEIDECKE – DEPRECIAÇÃO FÍSICA									
Anos de construção	Depreciação %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
01	2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
02	4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
03	6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
04	8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
05	10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
06	12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
07	14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
08	16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
09	18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
10	20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
11	22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
12	24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	42,10	59,60	78,90
13	26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
14	28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
15	30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
16	32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
17	34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
18	36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
19	38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
20	40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
21	42,00	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
22	44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
23	46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
24	48,00	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
25	50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
26	52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
27	54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
28	56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
29	58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,80
30	60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
31	62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	68,70	75,40	87,70
32	64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
33	66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
34	68,00	57,10	57,10	58,12	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
35	70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
36	72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
37	74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
38	76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	73,90	77,90	84,30	91,80
39	78,00	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
40	80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
41	82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
42	84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
43	86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
44	88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
45	90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
46	92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
47	94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
48	96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
49	98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	99,00	99,80
50	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
A) Novo B) Entre novo e regular C) Regular D) Entre regular e reparos simples E) Reparos simples F) Entre reparos simples e importantes G) Reparos importantes H) Entre reparos importantes e sem valor									

