

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel Avaliando:

Via contorno 01 (acauã 2° e 3° etapa) 75 lot. Acauã 3° etapa quadra Q-X lote 12D- santo Agostinho – santa cruz do Capibaribe-PE.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor Mercadológico de venda e aluguel

Interessado:

Sr. Flavio Ferreira Silva

Avaliador:

Amós Pedro da Silva
CRECI 17763/PE



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

<u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</u>	<u>1</u>
<u>SUMÁRIO</u>	<u>2</u>
<u>1. SOLICITANTE</u>	<u>3</u>
<u>2. FINALIDADE</u>	<u>3</u>
<u>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</u>	<u>3</u>
<u>4. DA COMPETÊNCIA</u>	<u>3</u>
<u>5. PARTES DA ABNT/NBR</u>	<u>4</u>
<u>6. ABREVIATURAS</u>	<u>4</u>
<u>7. IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>5</u>
<u>8. VISTORIA</u>	<u>5</u>
<u>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>	<u>6</u>
<u>9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>8</u>
<u>10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u>	<u>13</u>
<u>11. CONFRONTAÇÕES</u>	<u>13</u>
<u>12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</u>	<u>14</u>
<u>13. VISTA AÉREA</u>	<u>14</u>
<u>14. METODOLOGIA UTILIZADA</u>	<u>15</u>
<u>15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	<u>15</u>
<u>15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1</u>	<u>15</u>
<u>16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</u>	<u>17</u>
<u>16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</u>	<u>17</u>
<u>16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS</u>	<u>18</u>
<u>16.3. RESULTADO AUFERIDO</u>	<u>19</u>
<u>17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS</u>	<u>19</u>

<u>18. NOTAS</u>	<u>20</u>
<u>19. CONCLUSÃO</u>	<u>21</u>
<u>20. ANEXOS</u>	<u>22</u>
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-HEIDECHE	25
20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL	26

1. SOLICITANTE

Sr. Flavio Ferreira Silva, inscrito no CPF sob o nº024.487.674-92, residente na rua José vieira filho, 147-A lotto dona dom, em santa cruz do Capibaribe -PE.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA e ALUGUEL**, do galpão situado à Via contorno 01 (acauã 2° e 3° etapa) 67 lot. Acauã 3° etapa quadra X lote 12E- santo Agostinho – Santa Cruz do Capibaribe-PE, de propriedade de Flávio Ferreira silva, inscrito no CPF sob o número nº024.487.674-92, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 1.0013.001.04.0181.0001.5, cadastro 10519610, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Capibaribe, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Santa Cruz do Capibaribe como contribuinte municipal.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 022/2025

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 ***“Entendese por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários(CNAI).***

5. Partes da ABNT/NBR

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

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

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-PE -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de PERNAMBUCO

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 Flávio Ferreira Silva, inscrito no CPF sob o número nº024.487.674-92, está localizado à Via contorno 01 (acauã 2° e 3° etapa) 75 lot. Acauã 3° etapa quadra X lote 12D- santo Agostinho – Santa Cruz do Capibaribe-PE, registrado sob a matrícula de nº 1.0013.001.04.0181.0001.5 do Cartório de Registro de Imóveis de SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, nos seguintes termos:

01 (um) Galpão situado à Via contorno 01 (acauã 2° e 3° etapa) 75 (setenta e cinco) lot. Acauã 3° etapa quadra X lote 12E- santo Agostinho , nesta cidade, edificada em terreno foreiro do patrimônio privado, medindo 10,00 metros na parte da frente, 10,00 metros na parte de trás e 40,20 metros de ambos os lados, com 01 porta na parte da frente, 01 escritório, 01 cozinha, 02 banheiros. É uma janela na parte de trás (entrada de Ar).

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em local, no dia 11/04/2025 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.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Posição em relação à rua	nível superior da posição
Quantidade de torres/blocos	00
Quantidade de andares	00
Quantidade de unidades	01
Quantidade de subsolos	00
Idade	10 anos
Idade aparente	10 anos
Aspecto geral	Em ótimo estado
Revestimento da fachada	Reboco e tinta
Esquadria porta	Metal

Esquadria janelas	Metal
Quantidade de elevadores sociais	00
Quantidade de elevadores de serviço	00
Entrada social de pedestre	01
Entrada de serviço	00
Entrada de veículo	01
Entrada de visitante	01
Entrada veicular de serviço	01
Portaria	01
Interfone	Não
Piscina	00
Salão de festas	00
Sala de jogos	00
Cinema	Não tem
Quadra	Não tem
Sauna úmida	Não tem
sauna seca	Não tem
Jardim	Não tem
Churrasqueira	Não tem
Sala de Internet	Não tem
Sala de reuniãocurso	Não tem
Auditória	Não tem
Pista de cooper	Não tem
Bicicletário	Não tem
Adegada	Não tem
Hidrômetro individual	Não tem

Sobre o Terreno e a Edificação

Frente	10 m ²
--------	-------------------

Orientação Cardeal	Leste
Extensão	400 m ²
Topologia	Plano
Posição	No meio da quadra

Sobre a unidade em avaliação

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

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	Portão metálico.	Rustico	Alvenaria	Pintura em bom estado	Acabamento em metal e telhas metalão
Meio do imóvel	Sem construções ou divisórias.	Rustico	Alvenaria	Pintura em bom estado	Acabamento em metal e telhas metalão com iluminação indireta
Banheiros	Divide-se em 02wc Fem/Mas.	Cerâmica	Alvenaria	Pintura em bom estado	Acabamento com gesso e luz direta
Cozinha	Equivalente a 6m ² em gesso.	Rustico	Alvenaria	Pintura em bom estado	Acabamento em metal e telhas

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





10.

Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à está localizado à Via contorno 01 (acauã 2° e 3° etapa) 75 lot. Acauã 3° etapa quadra X lote 12D, num quarteirão entre a Rua e o campo de futebol, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento: Zm2

Principal Avenida próxima: Av. Olímpio bezerra da silva.
--

Elementos valorizastes nas proximidades (raio de 1mil metros)

1 centro da cidade
1 Centro Comercial
1 Praça
01 Ponto rodoviário
2 Padarias
2 Supermercado
1 academia
02 oficinas
2 colégios de ensino fundamental e médio
3 farmácias
02 correspondentes de grandes bancos nacionais

Infraestrutura e serviços públicos

Rede de abastecimento

Rede de telefonia

Rede de eletricidade
Rede de Internet

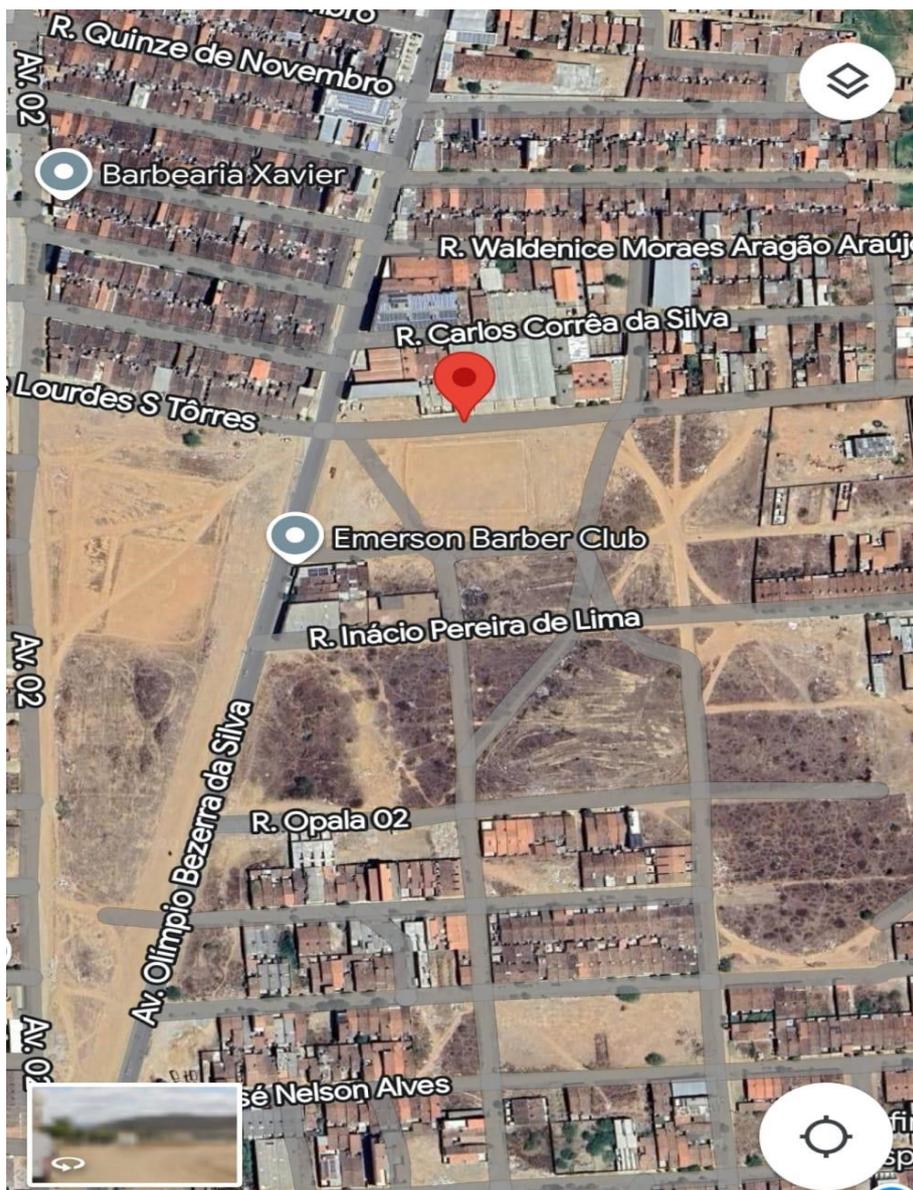
11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula e no Registro de Imóveis do município e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 1 (um) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 850.000,00 – 400,00M² – 10 anos
Imóvel a venda no proprietário

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

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

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

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

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

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)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS 5%

Área	Idade	Valor de	Fonte da	Valor de	Fator redutor	Venda	imóvel de negociação
Endereço	construída	do	mercado do	do	pesquisa	m ² (m	
R1 Rua A, 140 57 Anúncio	R\$ 850.000,00	15	R\$ (7.500,00)	R\$ 2.333,33	R2 Rua B, 560 51,52 Anúncio	R\$ 877.000,00	14 R\$ (5.850,00) R\$ 2.957,41
R3 Rua C, 320 56 Venda realizada	R\$ 795.000,00	5	-	R\$ 2.589,29			

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)

Construção (m²): 400 ,37 Idade do IA:

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	-5	70	-8	Entre novo e regular	B	3	4,3500	R\$ 2.439,45
R2	-4	70	-6	Regular	C	4	5,6200	R\$ 2.285,88
R3	5	70	8	Regular	C	4	6,7300	R\$ 2.415,03
							Total:	R\$ 7.140,36
							Média de m² corrigido e homogeneizado:	R\$ 2.380,12

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\$ 855.556,97

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

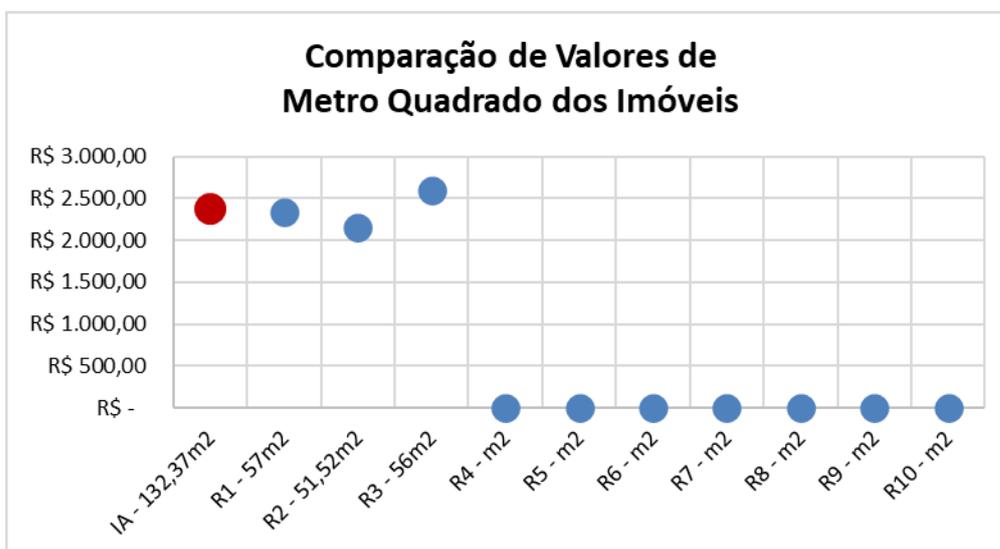
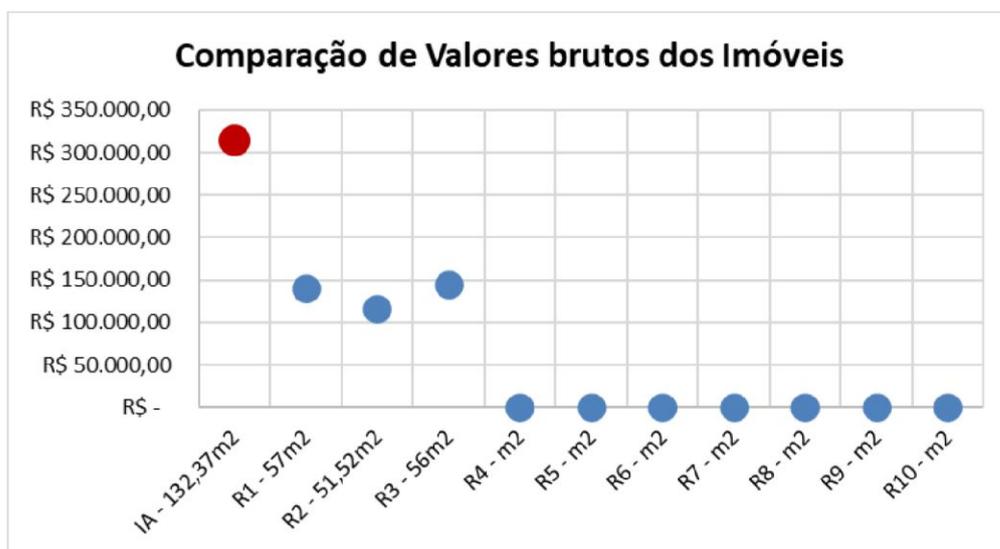
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

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

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

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis

estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se **inclinação do terreno, características desvalorizastes, tal**

qual área de alagamento, infiltração ou como em estado de abandono, 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 **valorizastes e desvalorizastes**, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 855.556,97

(Oitocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa sete centavos).

Valor sugerido de locação: R\$ 5.200,30

(Cinco mil, duzentos reais e trinta centavos)

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

AMÓS PEDRO DA SILVA

CRECI 17763/PE

Selo Certificador

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **AMÓS PEDRO DA SILVA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 17763-F - 7ª Região (PERNAMBUCO)
- Endereço: Rua Cecília Bezerra Aragão, Malaquias Cardoso. S.c.c
- Telefone: (81) 989446917
- E-mail: amospedro01.avalizador@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2010;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2022.

Formação Acadêmica

- Administração de Empresas

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

<p>Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)</p>
--

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	
		SIMPLES	10	
	CASA	DE MADEIRA	45	
		RÚSTICO	60	
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70	
		FINO ou LUXO	70	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
			FINO ou LUXO	70

COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	60
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
	COBERTURA	MÉDIO	80
SUPERIOR		80	
RÚSTICO ou SIMPLES		20	
SUPERIOR		30	
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

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

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

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

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40

4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM VFS 021/2024

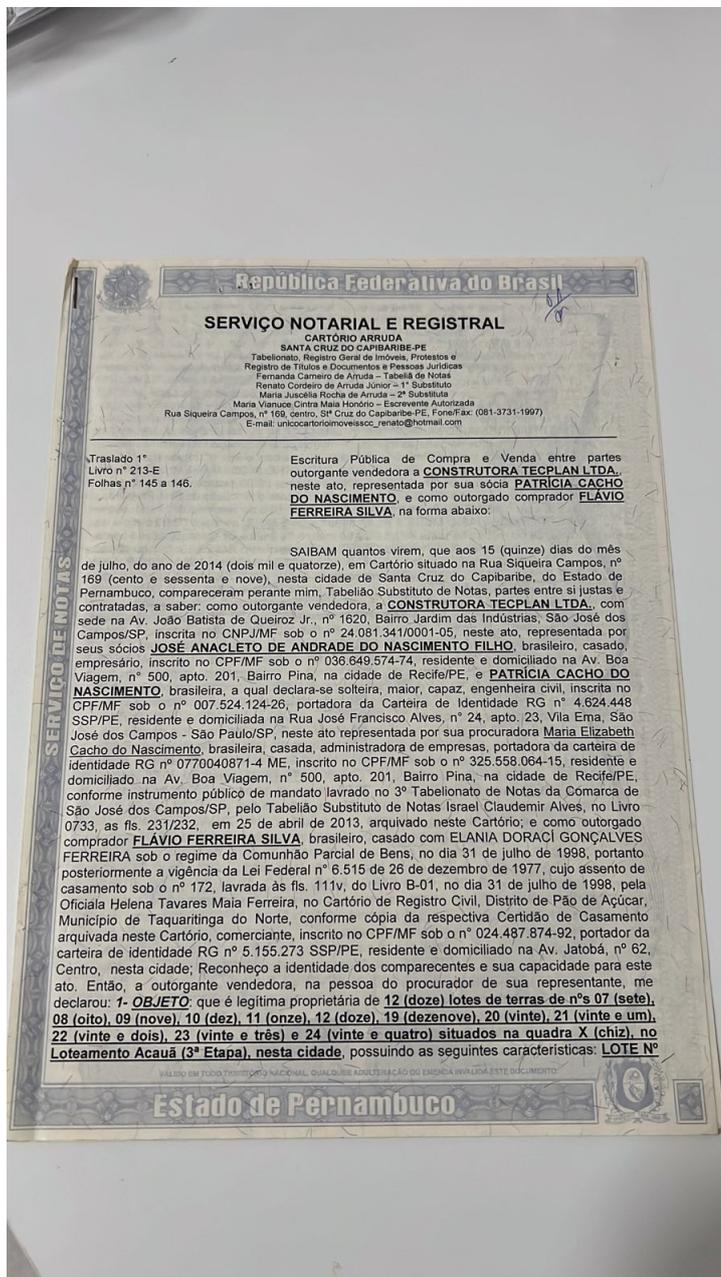
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
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

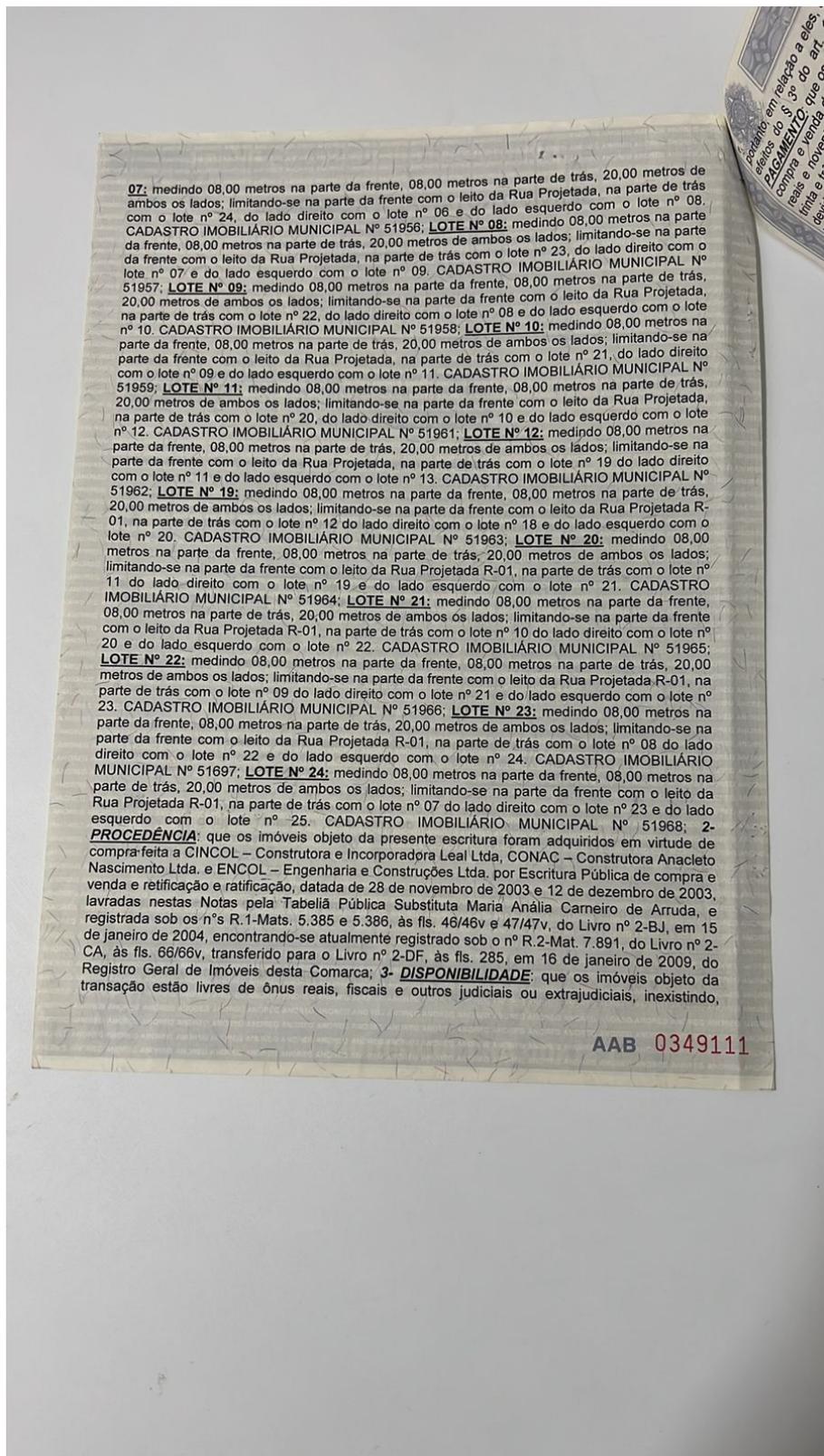
64	52,5 0	52,5 0	53,7 0	56,3 0	61,1 0	68,3 0	77,5 0	88,2 0
66	54,8 0	54,8 0	55,9 0	58,4 0	69,0 0	69,8 0	78,6 0	88,8 0
68	57,1 0	57,1 0	58,2 0	60,6 0	64,9 0	71,4 0	79,7 0	89,4 0
70	59,5 0	59,5 0	60,5 0	62,8 0	66,8 0	72,9 0	80,8 0	90,4 0
72	62,2 0	62,2 0	62,9 0	65,0 0	68,8 0	74,6 0	81,9 0	90,9 0
74	64,4 0	64,4 0	65,3 0	67,3 0	70,8 0	76,2 0	83,1 0	91,2 0
76	66,9 0	66,9 0	67,7 0	69,6 0	72,9 0	77,9 0	84,3 0	91,8 0
78	69,4 0	69,4 0	72,2 0	71,9 0	74,9 0	89,6 0	85,5 0	92,4 0
80	72,0 0	72,0 0	72,7 0	74,3 0	77,1 0	81,3 0	86,7 0	93,1 0
82	74,6 0	74,6 0	75,3 0	76,7 0	79,2 0	83,0 0	88,0 0	93,7 0
84	77,3 0	77,3 0	77,8 0	79,1 0	81,4 0	84,5 0	89,2 0	94,4 0
86	80,0 0	80,0 0	80,5 0	81,6 0	83,6 0	86,6 0	90,5 0	95,0 0
88	82,7 0	82,7 0	83,2 0	84,1 0	85,8 0	88,5 0	91,8 0	95,7 0

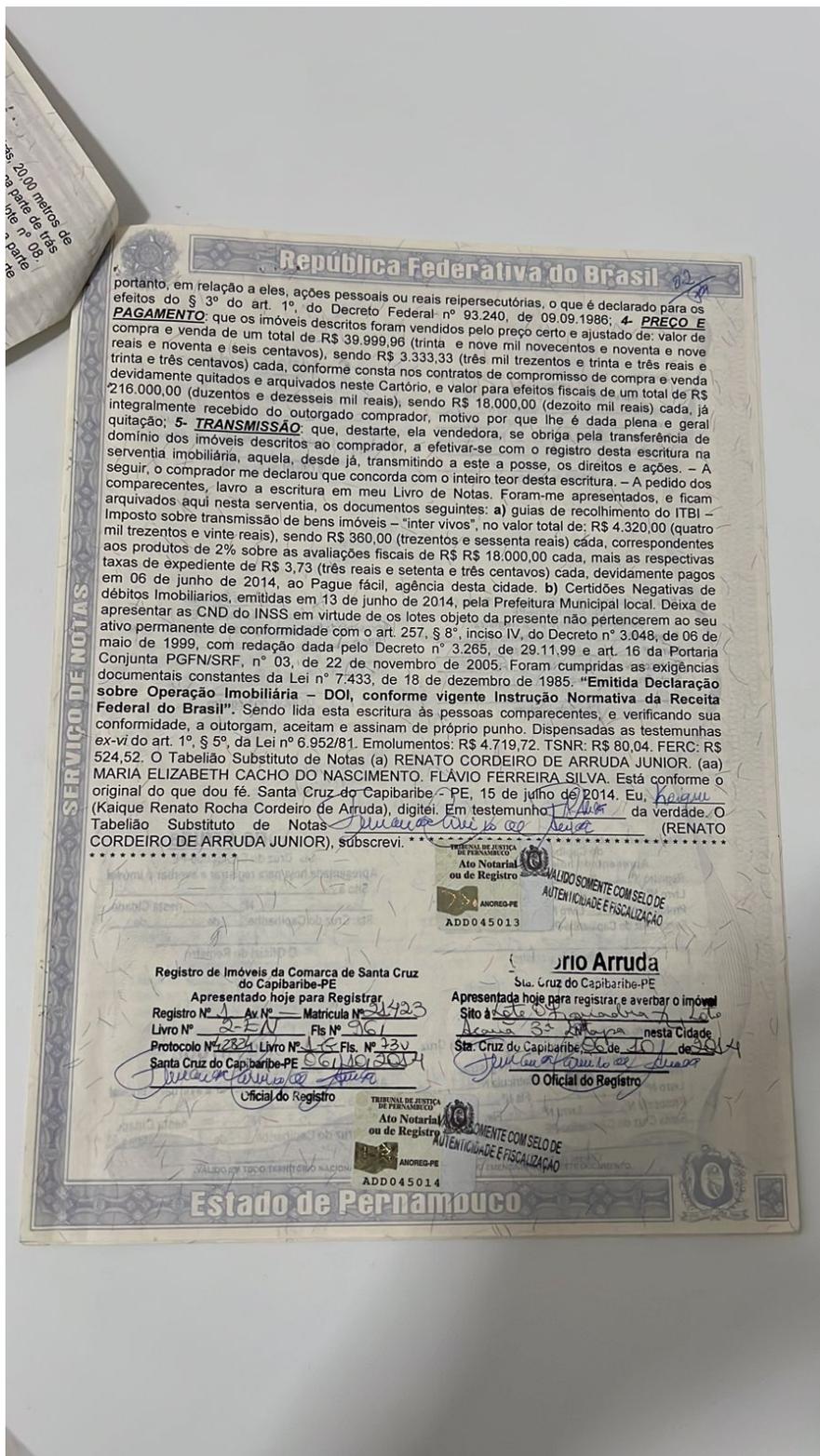
90	85,5 0	85,5 0	85,9 0	86,7 0	88,1 0	90,3 0	93,1 0	96,4 0
92	88,3 0	88,3 0	88,6 0	89,3 0	90,4 0	92,2 0	94,5 0	97,1 0
94	91,2 0	91,2 0	91,4 0	91,9 0	92,8 0	94,1 0	95,8 0	97,8 0
96	94,1 0	94,1 0	94,2 0	94,6 0	95,1 0	96,0 0	97,2 0	98,5 0
98	97,0 0	97,0 0	97,1 0	97,3 0	97,6 0	98,0 0	98,0 0	99,8 0
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

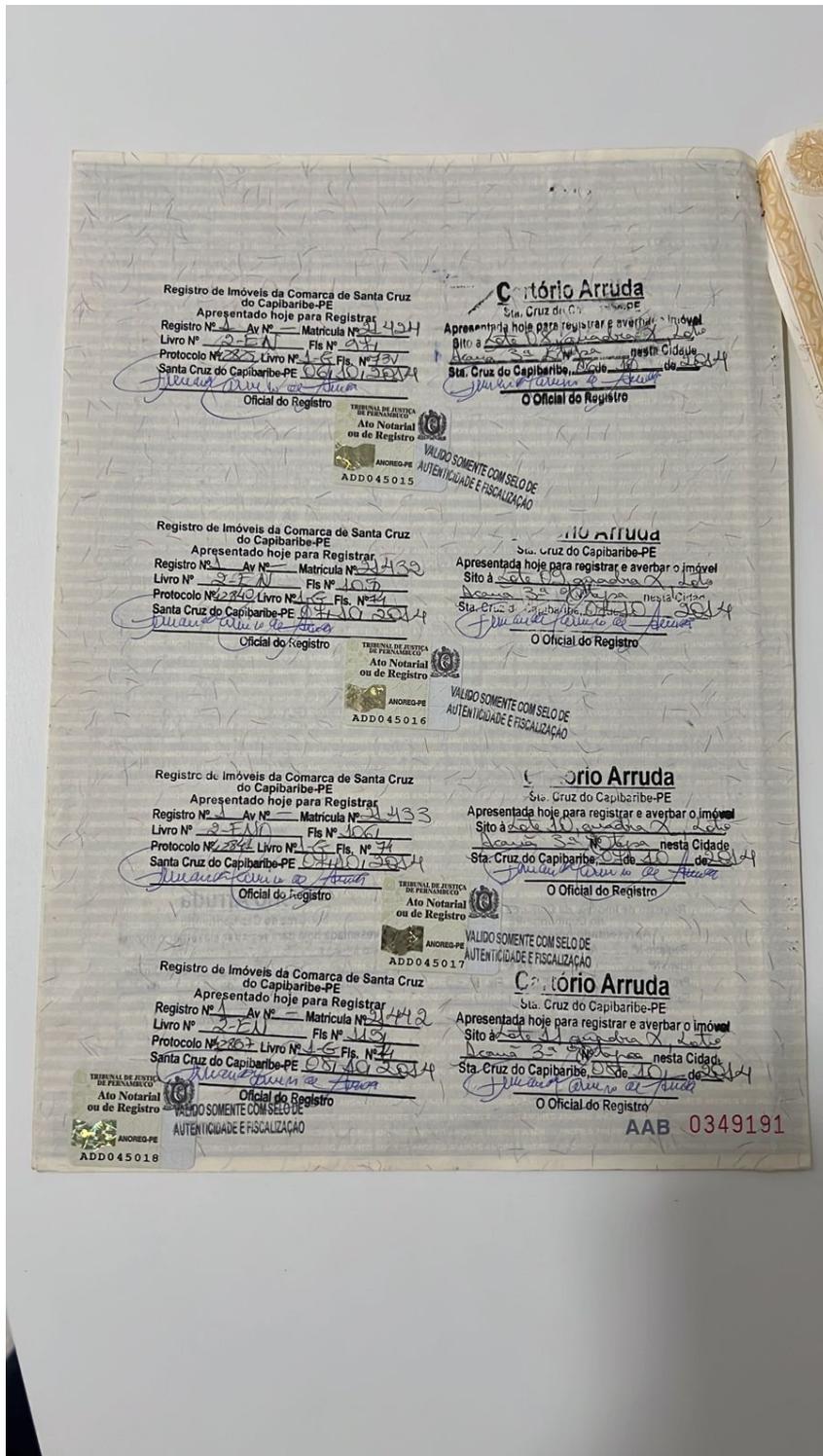
20.5. Matrícula do Imóvel

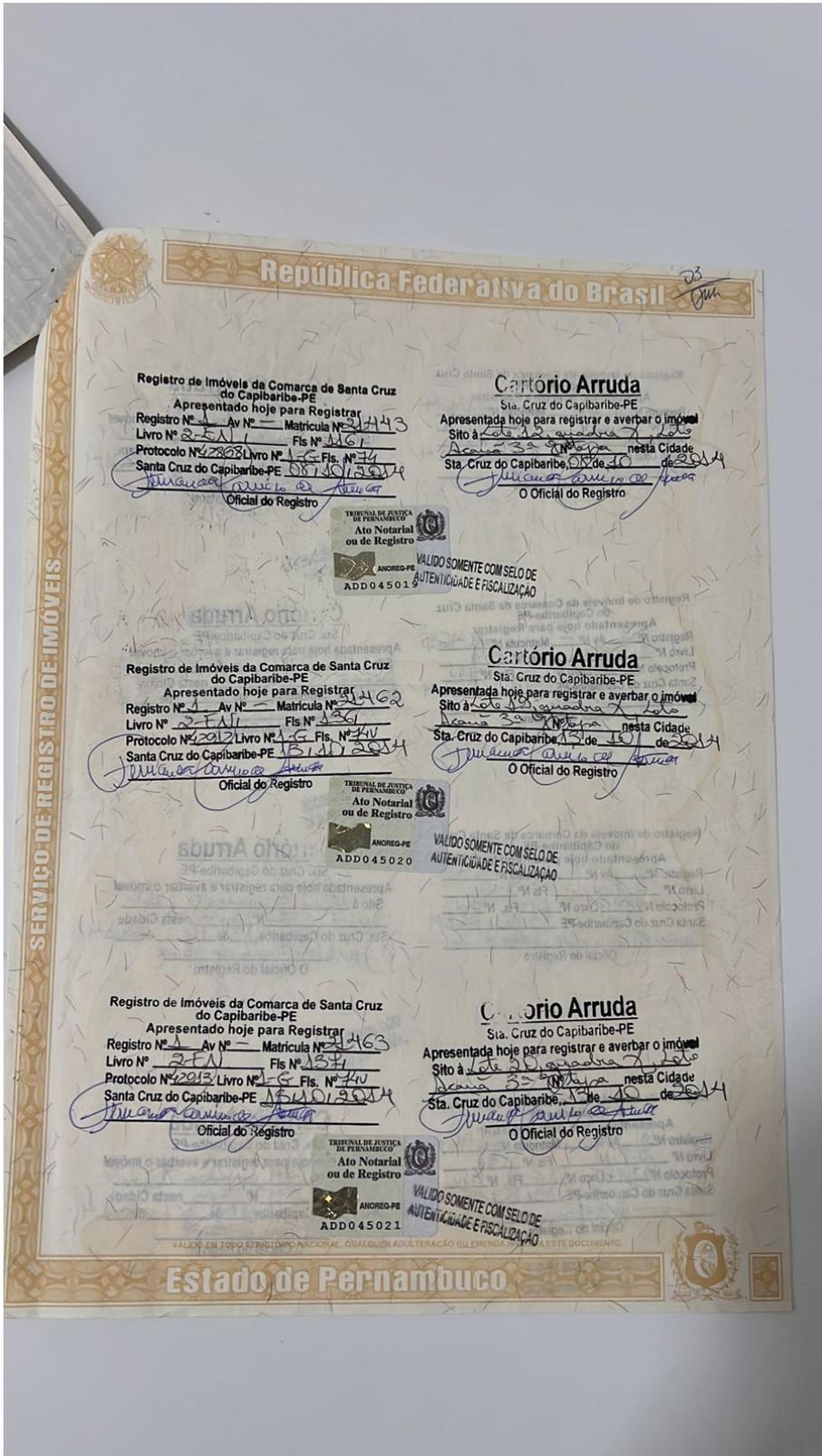
.. e demais documentos. Anexo:

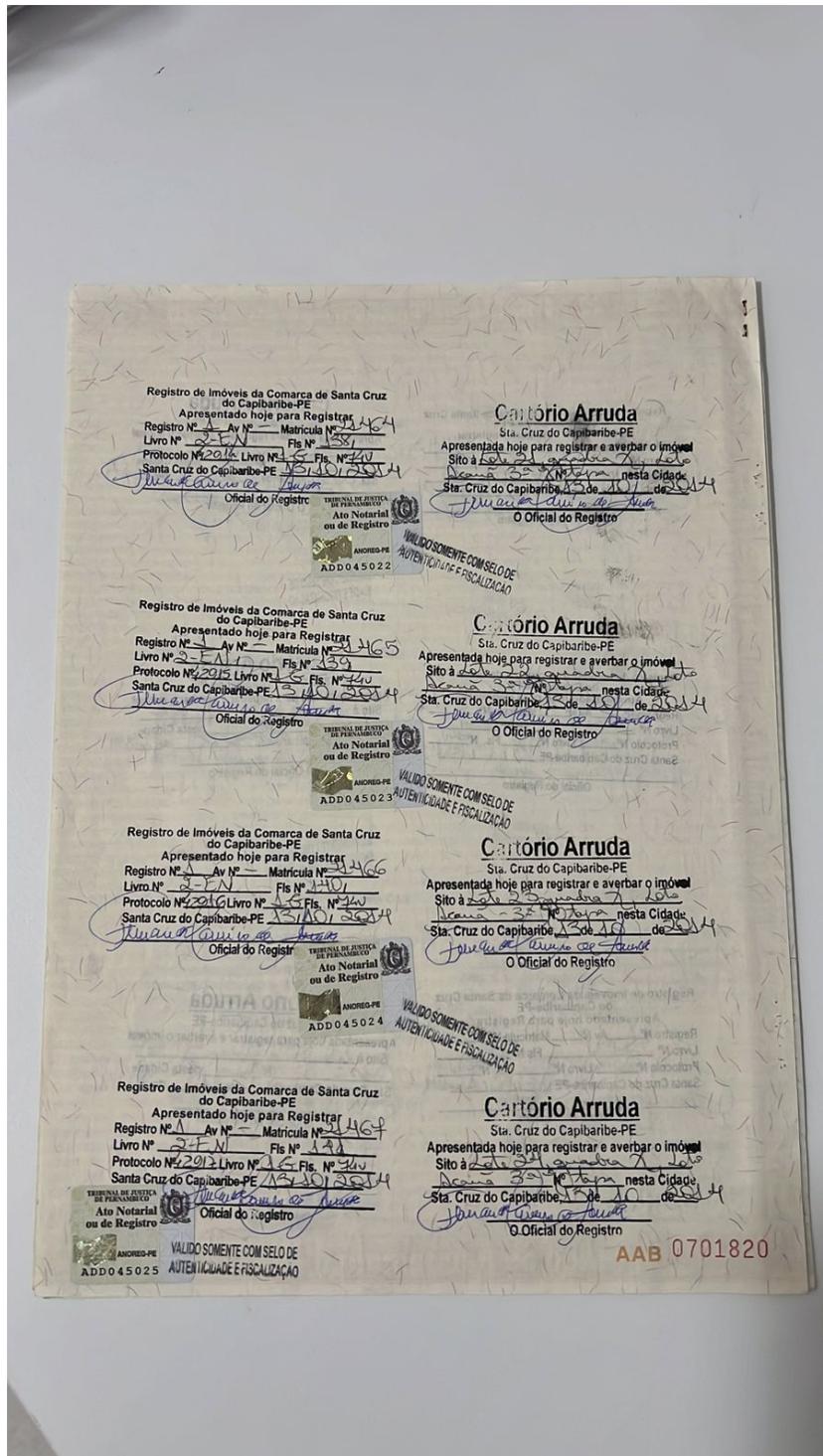






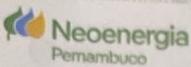








PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM VFS 021/2024



www.neoenergia.com/pernambuco
Ligue grátis 16

DANFE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA
 Companhia Energética de Pernambuco
 Av. João de Barros, 6, São Vito, Recife - PE, CEP 50065-900
 CNPJ 05.858.970/0001-00 (Matriz) ENE 00000000

TARIFA SOCIAL DE ENERGIA ELÉTRICA CRIADA PELA LEI 55.489/02

CLASSIFICAÇÃO: B1 RESIDENCIAL	TIPO DE FORNECIMENTO: Copiv. Monofase - Trifásico	
NOME DO CLIENTE: FLAVIO FERREIRA SILVA CPF: 024 411 333.33 ENDEREÇO: RUA JOSE VIEIRA FILHO 147 -A LOTTO DONA DOMSANTA CRUZ DO CAPIBARIBE 55190-000 - SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE PE	CÓDIGO DA INSTALAÇÃO: 0005604723 CÓDIGO DO CLIENTE: 7056059290	
REP. MÊS / ANO	TOTAL A PAGAR	VENCIMENTO
04/2025	1.185,44	22/04/2025



Note fiscal nº 354862656 SÉRIE ÚNICA 000 DATA DE EMISSÃO: 12/04/2025
 Consulte pela chave de acesso em:
<https://dfe-portal.svvs.rs.gov.br/nf3e/consulta>

Chave de acesso:
 2625 0410 8359 3200 0108 6600 0354 8626 5620 2138 2550
 EMITIDO EM CONTINGÊNCIA Pendente de autorização

Cadastre-se e receba a sua fatura por e-mail utilizando o qr code no verso da fatura

DATAS DE LEITURAS	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	Nº DE DIAS	PRÓXIMA LEITURA
	15/03/2025	12/04/2025	28	14/06/2025

ITENS DE FATURA	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. COM TSEL (R\$)	VALOR (R\$)	PIF/COFINS (R\$)	BASE CÁLC. ICMS (R\$)	ALÍQUOTA ICMS (%)	ICMS (R\$)	TARIFA UNIT. (R\$)
Consumo-TUO	KVWH	1,023,00	0,43826257	448,34	14,93	448,34	20,50	91,90	0,33382000
Consumo-TE	KVWH	1,023,00	0,43826257	448,34					
Ilum. Púb. Municipal				152,95					
ICMS-CDE NF348324312				8,45					
Multa-NF 350538848				19,00					
Juros-NF 350538848				5,38					
TOTAL DA FATURA				1.185,44					

HISTÓRICO DE CONSUMO

Mês/Ano	kWh	Dias
ABR 25	1023	28
MAR 25	956	30
FEV 25	1039	30
JAN 25	788	28
DEZ 24	1335	31
NOV 24	1020	30
OUT 24	884	29
SET 24	1669	47
AGO 24	0	0
JUL 24	0	0
JUN 24	0	0
MAI 24	0	0
ABR 24	0	0

TRIBUTOS	BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	VALOR (R\$)
PIS	794,72	0,75	5,96
COFINS	794,72	3,44	27,33
ICMS	999,66	20,50	204,93
RESERVADO AO FISCO			

MEDIDOR	GRANDEZAS	POSTOS HORÁRIOS	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONST. MEDIDOR	CONSUMO kWh
3150131781	Energia Ativa	Único	112 744,00	113 767,00	1,00000	1 023,00