

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel Avaliado

- Matrícula: 10263 - Oficial de Registro de Imóveis de Tambaú/SP
- Endereço: Rua Eduardo Meirelles Alves (antiga Rua 09), Lote 04, Quadra "K" - Jardim Santa Carolina II, Tambaú/SP
- Tipo de imóvel: Terreno urbano
- Área total: 250,00 m²
- Finalidade da avaliação: Estimativa de valor de mercado para fins extrajudiciais (venda/negociação)

2. Objetivo Este laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do terreno acima identificado, seguindo os preceitos da ABNT NBR 14653-2 (avaliação de imóveis urbanos), com metodologia comparativa de dados de mercado.

3. Metodologia Utilizada

- Norma técnica: ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Processo: Coleta de dados de terrenos similares em portais confiáveis (OLX, Viva Real, Chaves na Mão), localizados em Tambaú/SP e, quando necessário, em bairros ou cidades adjacentes com características compatíveis.
- Ajustes por: área, localização, infraestrutura, liquidez

4. Coleta de Dados Comparáveis

Nº	Localização	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor/m ² (R\$)	Fonte
1	Jardim Elite - Tambaú	10.318	285.516	27,67	Viva Real
2	Jardim Elite - Tambaú	10.301	289.978	28,14	OLX
3	Jardim Flórida II - Tambaú	200	68.000	340,00	Evolua House
4	Centro - Tambaú (Comercial)	1.003	750.000	747,76	Chaves na Mão
5	Terreno próx. 650 m ² (Mitula)	688	240.000	348,83	Mitula
6	Jardim Flórida II - Tambaú	200	72.000	360,00	OLX

5. Análise dos Dados Comparáveis Observa-se que terrenos com metragem entre 200 e 688 m² possuem valores unitários superiores aos terrenos de grande metragem (acima de 10.000 m²), variando de R\$ 340 a R\$ 748/m² em bairros urbanizados com infraestrutura completa. Com base em critério conservador, considerando mercado local e a localização específica do terreno avaliado, adota-se o valor unitário de **R\$ 300,00/m²**.

6. Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado

- Área: 250 m²
- Valor médio estimado por m²: R\$ 300,00

Valor de mercado estimado: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

7. Considerações Finais

- A avaliação considera apenas o terreno, sem benfeitorias.
- Os dados foram extraídos em janeiro de 2026.
- Trata-se de estimativa para fins comerciais e extrajudiciais, não substituindo laudo de engenharia em casos técnicos/judiciais complexos.

Avalia Rápido
Jhonni Balbino da Silva
CRECI/CNAI: 296769-F/051453

Este documento está de acordo com os princípios da ABNT NBR 14653-2, com base em dados mercadológicos atualizados e metodologia de comparação direta aplicada à realidade local.