

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Imóvel: Lote nº 30 – Quadra I – Jardim Residencial Lupo II

Endereço: Avenida Carlos Armando Fortes Vaz, nº 145 – Araraquara/SP

Matrícula: nº 92.123

Registro: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP

Área do terreno: 193,50 m²

Objeto da avaliação: Terreno urbano, desconsiderada a construção demolida

Data-base: setembro de 2026

Finalidade: Determinação do valor de mercado

• 1. OBJETO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** tem por objeto determinar o valor de mercado do imóvel urbano situado na **Avenida Carlos Armando Fortes Vaz, nº 145, Jardim Residencial Lupo II, Araraquara/SP**, objeto da Matrícula nº 92.123 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

A avaliação considera **exclusivamente o terreno**, com área registral de **193,50 m²**.

Embora conste na matrícula averbação histórica de uma residência com área construída de **60,07 m²**, foi informado que essa edificação foi **integralmente demolida**. Consequentemente, nenhum valor econômico relativo à antiga construção é considerado nesta avaliação.

O objetivo é determinar o **valor de mercado mais provável do terreno**, considerando suas características físicas e registrais, localização e comportamento do mercado imobiliário da região na data-base da avaliação.

2. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

A avaliação teve como principal elemento documental a **Matrícula nº 92.123**, expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Da documentação registral foram extraídas as principais características do imóvel, incluindo:

- identificação do lote;
- quadra;
- loteamento;
- área;
- dimensões;
- confrontações;
- denominação atual do logradouro;
- averbação da antiga construção;
- histórico registral relevante.

A matrícula identifica o imóvel como **Lote nº 30 da Quadra I**, integrante do loteamento denominado Jardim Residencial Lupo II.

3. IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se matriculado sob nº **92.123** no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Trata-se do:

Lote nº 30 da Quadra I – Jardim Residencial Lupo II.

A área total registrada é de:

193,50 m²

As dimensões registrais são:

Característica	Dimensão
-----------------------	-----------------

Frente	9,00 m
--------	--------

Lateral direita	21,50 m
-----------------	---------

Lateral esquerda	21,50 m
------------------	---------

Fundos	9,00 m
--------	--------

Área total	193,50 m²
-------------------	-----------------------------

A configuração geométrica é, portanto, essencialmente retangular:

9,00 m × 21,50 m = 193,50 m².

4. ENDEREÇO

O logradouro originalmente registrado sob denominação anterior teve sua nomenclatura posteriormente alterada, passando o imóvel a ser identificado como situado na:

Avenida Carlos Armando Fortes Vaz, nº 145 – Jardim Residencial Lupo II – Araraquara/SP.

A alteração da denominação do logradouro consta da própria matrícula.

5. SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO ANTERIORMENTE EXISTENTE

Este é um ponto documental relevante da presente avaliação.

Consta na matrícula, por meio da **AV.4**, datada de 16 de agosto de 2018, que foi edificada no terreno uma residência com:

Área construída: 60,07 m²

Número predial: 145

Logradouro: Avenida Carlos Armando Fortes Vaz.

Entretanto, segundo informação fornecida para a presente avaliação, **essa residência foi posteriormente demolida.**

Assim, existe atualmente uma diferença entre:

situação registral: matrícula ainda contendo a averbação da residência de 60,07 m²;
e

situação física informada: terreno sem a referida construção.

Para fins de avaliação mercadológica, prevalece a situação física atual informada.

Portanto:

A CONSTRUÇÃO DE 60,07 m² NÃO É CONSIDERADA NO VALOR DO IMÓVEL.

Nenhuma parcela do valor de mercado ora apurado corresponde à antiga residência. Recomenda-se, entretanto, que a demolição seja devidamente regularizada perante a municipalidade e posteriormente averbada no Registro de Imóveis, caso isso ainda não tenha ocorrido, de maneira que a situação registral passe a refletir a realidade física do imóvel.

6. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Para a presente avaliação, o imóvel é caracterizado como **terreno urbano residencial**, com:

Área: 193,50 m²

Testada: 9,00 m

Profundidade: 21,50 m

Formato: regular/retangular

Situação: lote integrante de parcelamento urbano consolidado

Uso predominante da região: residencial.

A relação entre frente e profundidade é adequada à implantação de residência unifamiliar compatível com o padrão predominante do bairro.

A área de aproximadamente 193,50 m² também se encontra dentro de dimensão usual para lotes residenciais urbanos existentes na região.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se no **Jardim Residencial Lupo II**, em Araraquara/SP.

Trata-se de região predominantemente residencial, formada por casas térreas e sobrados, com lotes urbanos de dimensões relativamente compactas.

O bairro encontra-se integrado à malha urbana de Araraquara e apresenta características compatíveis com ocupação residencial permanente.

Para efeito mercadológico, são especialmente relevantes:

- inserção em área urbana consolidada;
- predominância residencial;
- formato regular do lote;
- testada de 9,00 metros;
- dimensão compatível com o padrão local;
- existência de imóveis residenciais consolidados no entorno;
- disponibilidade de ofertas imobiliárias no próprio Jardim Residencial Lupo II.

A localização não apresenta, nos documentos analisados, fator excepcional que justifique valorização ou desvalorização extraordinária em relação aos terrenos residenciais equivalentes do próprio bairro.

8. SITUAÇÃO DOMINIAL E HISTÓRICO DE ALIENAÇÃO

A matrícula registra histórico de alienação fiduciária e posterior consolidação da propriedade em favor de instituição financeira.

Consta também realização de leilões em setembro de 2025, que resultaram negativos.

Posteriormente, em novembro de 2025, houve registro de compra e venda pelo preço declarado de:

R\$ 99.000,00.

Esse valor histórico foi analisado, mas **não foi adotado como representação direta do valor de mercado atual.**

A alienação ocorreu em contexto posterior à consolidação fiduciária e a tentativas frustradas de leilão, circunstância distinta da negociação voluntária ordinária entre comprador e vendedor independentes e sem compulsão.

Por esse motivo, o valor registral histórico é tratado apenas como referência secundária.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, observando-se os princípios gerais das normas:

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

O método consiste em identificar o comportamento do mercado imobiliário mediante comparação com imóveis de características semelhantes, considerando principalmente:

- localização;
- área do terreno;
- dimensão da testada;
- formato;
- uso permitido;
- inserção urbana;
- padrão da região;
- condições de oferta.

Foram priorizados terrenos no próprio **Jardim Residencial Lupo II** e referências de dimensões semelhantes.

Os preços encontrados em anúncios correspondem a **valores de oferta**, e não necessariamente aos valores finais das transações. Essa condição foi considerada na formação do valor adotado.

Não se atribui, neste trabalho, grau específico de fundamentação ou precisão apenas em razão da quantidade de elementos pesquisados.

10. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa mercadológica identificou oferta de terreno no próprio **Jardim Residencial Lupo II**, com área aproximada de:

200,00 m²

e preço pedido próximo de:

R\$ 180.000,00.

Esse preço corresponde aproximadamente a:

R\$ 900,00/m².

Referências de terrenos no Jardim Residencial Lupo II – ZAP Imóveis

Trata-se de referência especialmente útil porque apresenta área muito próxima dos **193,50 m²** do avaliando e está situada no mesmo bairro.

A diferença dimensional é de apenas:

6,50 m², ou aproximadamente **3,4%**.

11. TRATAMENTO DO PREÇO DE OFERTA

O valor de R\$ 900/m² identificado corresponde a **preço pedido pelo vendedor**.

No mercado imobiliário, o preço anunciado não deve ser automaticamente confundido com valor efetivo de transação.

Por esse motivo, foi considerada margem de negociação.

Aplicando-se redução prudencial sobre a referência de oferta, obtém-se valor unitário de aproximadamente:

R\$ 825,00/m²

Esse valor representa redução de aproximadamente 8,3% sobre a referência de R\$ 900/m² e se mostra adequado como parâmetro central para a presente avaliação.

12. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área registrada:

193,50 m²

Valor unitário adotado:

R\$ 825,00/m²

Portanto:

193,50 m² × R\$ 825,00/m² = R\$ 159.637,50

Considerando a natureza mercadológica da avaliação e evitando falsa precisão, procede-se ao arredondamento:

R\$ 160.000,00

13. ANÁLISE DO VALOR UNITÁRIO

O valor final arredondado de R\$ 160.000,00 corresponde a aproximadamente:

R\$ 826,87/m².

Esse resultado permanece abaixo do preço unitário de aproximadamente R\$ 900/m² identificado na oferta de terreno comparável no próprio bairro.

A diferença é coerente com a necessidade de distinguir **preço de oferta de valor provável de negociação**.

A configuração regular do terreno avaliando, com 9,00 metros de testada e 21,50 metros de profundidade, não indica necessidade de aplicação de deságio extraordinário relacionado à geometria.

14. ANÁLISE DO HISTÓRICO DE LEILÃO

A pesquisa anterior também identificou referência do próprio imóvel em procedimento de leilão.

Na ocasião, ainda constava a caracterização registral de terreno com **193,50 m²** e residência de **60,07 m²**, sendo indicados:

1ª praça: R\$ 342.780,53

2ª praça: R\$ 126.000,00.

[Histórico de leilão do imóvel – Spy Leilões](#)

Esses valores **não foram adotados como comparativos diretos**.

O primeiro correspondia à referência utilizada no procedimento de leilão quando ainda se considerava a existência da residência.

O segundo correspondia a lance mínimo em segunda praça, situação típica de alienação forçada e distinta do conceito de valor de mercado.

Além disso, a construção posteriormente foi demolida, alterando substancialmente a caracterização física do bem.

15. IMPACTO DA DEMOLIÇÃO

A avaliação anterior do imóvel, quando considerada a existência da residência de 60,07 m², havia alcançado valor significativamente superior.

A demolição modifica a natureza econômica do bem.

O comprador atual não está adquirindo uma residência pronta para utilização, mas sim:

UM TERRENO URBANO DE 193,50 m².

Consequentemente, foram excluídos integralmente da avaliação:

- custo da antiga construção;
- valor depreciado da residência;
- utilidade habitacional da edificação;
- eventual renda decorrente da construção;
- qualquer valorização relacionada à existência da casa.

O valor de **R\$ 160.000,00** corresponde, portanto, exclusivamente à terra.

16. QUESTÃO REGISTRAL DECORRENTE DA DEMOLIÇÃO

Apesar de a edificação não mais existir fisicamente, sua averbação permanece na documentação registral analisada.

Essa divergência não significa que os 60,07 m² devam ser avaliados economicamente.

Contudo, do ponto de vista documental, recomenda-se a regularização da demolição.

Até que isso ocorra, eventual comprador poderá encontrar divergência entre:

matrícula: terreno + residência averbada;

realidade física: terreno sem a residência.

Essa circunstância deve ser informada com transparência em eventual negociação.

Não foi aplicado deságio específico adicional por esse fato, pois não foram disponibilizados elementos suficientes para quantificar custos concretos de regularização.

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O terreno apresenta características compatíveis com o mercado residencial do Jardim Residencial Lupo II.

Entre os fatores favoráveis destacam-se:

- formato regular;
- testada de 9 metros;
- área adequada à ocupação residencial;
- localização em bairro consolidado;
- ausência de necessidade de valorar ou recuperar construção antiga;
- possibilidade de desenvolvimento de novo projeto residencial, observada a legislação urbanística aplicável.

A liquidez dependerá principalmente do preço de colocação no mercado, das condições documentais e das condições gerais do mercado imobiliário de Araraquara na ocasião da venda.

18. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A presente avaliação considera a informação fornecida de que a residência anteriormente existente **foi demolida**.

Não foi apresentada, para esta análise, documentação municipal específica da demolição nem averbação registral correspondente.

Também não foi realizada nova vistoria presencial para comprovação física da situação atual.

Consequentemente, para utilização formal do presente trabalho, recomenda-se confirmar:

- inexistência física da antiga residência;
- eventual existência de outras construções no lote;
- situação cadastral perante a Prefeitura;
- regularização da demolição;
- inexistência de restrições urbanísticas específicas não identificadas na documentação examinada.

A pesquisa mercadológica baseia-se predominantemente em preços de oferta, sujeitos a negociação.

19. CONCLUSÃO DO LAUDO

Após análise da documentação registral, das características físicas conhecidas do imóvel, da informação acerca da demolição da antiga residência e das referências de mercado disponíveis para o Jardim Residencial Lupo II, conclui-se que o imóvel situado na:

Avenida Carlos Armando Fortes Vaz, nº 145 – Jardim Residencial Lupo II – Araraquara/SP

objeto da **Matrícula nº 92.123 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP**, composto atualmente, para fins desta avaliação, exclusivamente por:

TERRENO URBANO COM 193,50 m²

possui, na data-base de **setembro de 2026**, valor de mercado indicativo de:

R\$ 160.000,00

- **(cento e sessenta mil reais)**

O valor unitário implícito corresponde a aproximadamente:
R\$ 826,87/m².

- **Ressalva registral**

Fica expressamente consignado que **a Matrícula nº 92.123 contém averbação histórica de uma residência de 60,07 m²**, porém foi informado que essa edificação **foi demolida**.

Por essa razão:

A antiga construção não foi objeto de valoração e nenhum valor correspondente aos 60,07 m² averbados foi incorporado ao resultado deste laudo. A avaliação de R\$ 160.000,00 refere-se exclusivamente ao terreno de 193,50 m².

Recomenda-se a regularização documental da demolição perante os órgãos competentes e o Registro de Imóveis, de modo que a matrícula passe a refletir a situação física atual do bem.

VALOR FINAL DE MERCADO ADOTADO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

Jhonni Balbino da Silva
CRECI/CNAI: 296769-F/051453
Avalia Rápido
(11) 9 9423 9144