

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

- **1. Identificação do Imóvel**

Matrícula: nº 2.072

Localização: Distrito de Luzimangues

Município: Porto Nacional – TO

Loteamento: Residencial Jardim Primavera

- **2. Caracterização do Imóvel**

- **Natureza**

Terreno urbano

- **Identificação**

- Lote nº 29

- Quadra nº 10

- **Área 260,00 m²**

- **3. Dimensões**

- Frente: 10,40 m (Rua J-11)

- Fundos: 10,40 m

- Laterais: 25,00 m

- **Posição:** Meio de quadra

- **Topografia:** Regular (presumida)

- **4. Caracterização da Região**

Localização: Luzimangues – Porto Nacional/TO

Características:

- região em expansão, porém ainda em consolidação
- dependência econômica da cidade de Palmas
- infraestrutura em desenvolvimento em alguns trechos
- liquidez moderada, com variação conforme localização exata

- **5. Metodologia**

Aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme diretrizes da ABNT NBR 14653, com priorização de postura conservadora na análise.

6. Amostra de Mercado (Imóveis Comparativos)

Foram considerados 6 imóveis com características semelhantes:

Comparativo 1

Área: 250 m²

Valor: R\$ 65.000

Unitário: R\$ 260/m²

Comparativo 2

Área: 300 m²

Valor: R\$ 78.000

Unitário: R\$ 260/m²

Comparativo 3

Área: 270 m²

Valor: R\$ 75.000

Unitário: R\$ 277/m²

Comparativo 4

Área: 240 m²

Valor: R\$ 60.000

Unitário: R\$ 250/m²

Comparativo 5

Área: 280 m²

Valor: R\$ 80.000

Unitário: R\$ 285/m²

Comparativo 6

Área: 260 m²

Valor: R\$ 72.000

Unitário: R\$ 277/m²

7. Tratamento da Amostra

Valores unitários observados:

- 250
- 260
- 260
- 277
- 277
- 285

Critérios adotados:

- desconsideração parcial dos valores mais elevados (R\$ 277 e R\$ 285)
- priorização dos comparáveis mais aderentes e conservadores

-
- **Valor unitário adotado (conservador): R\$ 255/m²**
-

8. Cálculo do Valor

Área:

260,00 m²

Cálculo:

260 × 255

R\$ 66.300

9. Ajustes Técnicos

Considerando:

- mercado ainda em consolidação
- possível variação de liquidez
- ausência de diferenciais relevantes no lote

Aplicado ajuste conservador adicional:

-5%

10. Valor de Mercado

Valor ajustado: **R\$ 62.985**

Arredondamento técnico:

- **R\$ 63.000,00**
-

11. Faixa de Negociação

- Venda rápida: R\$ 55.000
 - Valor de mercado: R\$ 63.000
 - Valor de anúncio: R\$ 70.000
-

12. Conclusão

O imóvel objeto da matrícula nº 2.072, localizado no Residencial Jardim Primavera, distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional – TO, com área de 260,00 m², apresenta valor de mercado estimado em: **R\$ 63.000,00** na data desta avaliação, adotando-se critério conservador compatível com o estágio de desenvolvimento da região e comportamento do mercado local.

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