

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA — PTAM

Imóvel: Lote nº 17, Quadra nº 08 — Residencial Jardim Primavera Localização: Distrito de Luzimangues, Porto Nacional/TO

Matrícula: nº 1.788 — Serviço Registral de Luzimangues

Área do terreno: 264,07 m²

Finalidade: Estimativa do valor de mercado para venda

Data-base: Outubro de 2026.

VALOR DE MERCADO INDICATIVO: **R\$ 65.000,00** (SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

- **1. Objetivo**

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade estimar o valor de mercado do lote urbano nº 17 da quadra nº 08, integrante do Loteamento Residencial Jardim Primavera, situado no distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional, Estado do Tocantins.

- **2. Identificação e documentação**

Conforme a certidão de inteiro teor apresentada, o imóvel encontra-se individualizado na matrícula nº 1.788, Código Nacional de Matrícula nº 164459.2.0001788-76, do Serviço Registral de Luzimangues.

Característica	Descrição registral
Lote	17
Quadra	08
Loteamento	Residencial Jardim Primavera
Área total	264,07 m ²
Frente	14,60 m — Rua J-10
Fundos	14,99 m — Rua J-09
Lateral direita	19,79 m — Lote 18
Lateral esquerda	16,38 m — Lote 16
Inscrição imobiliária	2.240.00008.00017.0
CCI	51599

A descrição registra confrontações com duas vias públicas, mas não permite concluir, isoladamente, que o lote possua dois acessos efetivamente utilizáveis. Essa condição dependeria de verificação local e das regras urbanísticas aplicáveis.

- **3. Caracterização do imóvel**

Trata-se de lote urbano com área de 264,07 m², inserido em loteamento residencial.

As medidas indicam geometria não perfeitamente retangular, com testadas e laterais de comprimentos distintos. A influência dessa configuração sobre o aproveitamento construtivo depende da posição real do lote, topografia, recuos e demais restrições urbanísticas.

A matrícula apresentada não registra construção averbada. Portanto, a avaliação considera o terreno, sem acrescentar valor por benfeitorias não documentadas.

Não foram comprovadas por vistoria as condições de pavimentação, drenagem, abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, topografia ou ocupação atual do lote.

- **4. Situação registral**

A certidão informa que a propriedade foi consolidada, em 6 de maio de 2026, em favor de J2S Empreendimentos Imobiliários Ltda., após procedimento decorrente de alienação fiduciária.

A averbação AV.1-1788 faz referência à realização de leilão nos termos da Lei nº 9.514/1997. A AV.2-1788 registra os dados cadastrais municipais.

Certidão de Matrícula correta.pdf

O valor venal de R\$ 62.703,19, mencionado no procedimento de consolidação, corresponde à base tributária utilizada no ato. Não representa, necessariamente, preço de negociação ou valor de mercado.

A situação jurídica não foi convertida em desconto sobre o valor econômico do terreno.

- **5. Metodologia**

O método de referência é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na ABNT NBR 14653-1 e na ABNT NBR 14653-2 para avaliação de bens imóveis.

A aplicação adequada desse método exige identificação dos elementos comparativos, verificação de suas características, tratamento das diferenças relevantes e análise da representatividade da amostra.

Neste caso, as referências disponíveis permitem uma estimativa inicial, mas não sustentam a declaração de um grau normativo de fundamentação ou precisão.

- **6. Pesquisa de mercado — outubro de 2026**

A pesquisa complementar permitiu identificar referências de terrenos no próprio loteamento e em outras localidades de Luzimangues.

Elemento	Localização	Área	Valor divulgado	Natureza
1	Jardim Primavera, lote 18, quadra 03	250 m²	R\$ 61.000	Avaliação para leilão
2	Jardim Primavera, lote 29, quadra 10	260 m²	R\$ 63.000	Avaliação para leilão
3	Luzimangues, localização não detalhada	250 m²	R\$ 60.000	Oferta convencional
4	Luzimangues, localização não detalhada	250 m²	R\$ 45.000	Oferta convencional

Fontes verificadas:

- Elemento 1 — Spy Leilões
- Elemento 2 — LeeilON
- Elemento 3 — Imobiliária Casa63
- Elemento 4 — MGF Imóveis

A pesquisa também identificou referência de R\$ 71.000,00 atribuída ao próprio lote nº 17 da quadra 08. Essa referência não foi incluída na amostra comparativa, porque corresponde ao imóvel avaliando, e não a outro terreno. Além disso, o anúncio apresenta matrícula divergente, exigindo conferência documental.

- **7. Tratamento dos elementos**

Os valores unitários identificados são:

Elemento	R\$/m²
1	R\$ 244,00
2	R\$ 242,31
3	R\$ 240,00
4	R\$ 180,00

A média aritmética simples dos quatro elementos corresponde a aproximadamente R\$ 226,58/m². Entretanto, não é adequado utilizar essa média diretamente, pois os elementos possuem naturezas diferentes: dois são avaliações de leilão e dois são preços de oferta convencional. Além disso, a localização precisa e a infraestrutura dos dois terrenos anunciados em venda convencional não foram confirmadas.

Os dois elementos situados especificamente no Residencial Jardim Primavera apresentam valores unitários próximos, entre R\$ 242,31/m² e R\$ 244,00/m².

Como referência de controle, a aplicação de R\$ 245,00/m² ao avaliando resulta em:

$$\left[264,07 \text{ m}^2 \times R\$245,00/\text{m}^2 = R\$64.697,15 \right]$$

Arredondando: **R\$ 65.000,00.**

Esse cálculo é coerente com as referências específicas do loteamento, mas não constitui homogeneização estatística suficiente para certificar o valor de mercado com grau normativo de precisão.

- **8. Considerações sobre o valor venal**

A averbação AV.1-1788 informa valor venal de R\$ 62.703,19, utilizado como base tributária na consolidação da propriedade fiduciária.

Certidão de Matrícula correta.pdf

O valor venal não substitui a pesquisa mercadológica e não foi utilizado como elemento comparativo independente.

Sua proximidade com a estimativa de R\$ 65.000,00 constitui apenas uma verificação complementar, sem comprovar a exatidão do valor de mercado.

- **9. Conclusão técnica**

Considerando a documentação registral, a área de 264,07 m², a localização no Residencial Jardim Primavera, as dimensões do lote e as referências imobiliárias identificadas, adota-se como estimativa mercadológica documental:

VALOR INDICATIVO — OUTUBRO DE 2026 : **R\$ 65.000,00** (SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

R\$ 246,15/m², aproximadamente.

O valor representa uma referência para comercialização em condições normais, não devendo ser confundido com lance mínimo, valor de arrematação ou preço de liquidação forçada.

Porto Nacional/TO, 09 de outubro de 2026.

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