

Sorocaba, 12 de agosto de 2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Imóvel: Terreno urbano – Lote 45, Quadra 10

Matrícula: nº 881

Loteamento: Residencial Jardim Primavera

Distrito: Luzimangues

Município: Porto Nacional/TO

Data-base: agosto de 2026

Objeto da avaliação: exclusivamente o terreno

- **1. Identificação do imóvel**

Conforme Certidão de Inteiro Teor apresentada:

Item	Informação
Matrícula	881
CNM	164459.2.0000881-81
Cartório	Serviço Registral de Luzimangues – Cartório Andrade
Natureza	Terreno urbano
Lote	45
Quadra	10
Loteamento	Residencial Jardim Primavera
Distrito	Luzimangues
Município	Porto Nacional/TO
Logradouro	Rua J-12 , conforme documento complementar
Área	262,84 m²

A matrícula foi aberta em **10 de setembro de 2024**, tendo como origem o registro anterior nº 67.216, do Livro 02 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Nacional/TO.

2. Características físicas e confrontações

A matrícula descreve terreno urbano com área total de:

- **262,84 m²**

As dimensões e confrontações registradas são:

- **Frente:** 10,15 m;
- **Fundos:** 12,65 m;
- **Lado direito:** 21,02 m;
- **Lado esquerdo:** 18,52 m;
- **Chanfro:** 3,54 m.

O documento complementar apresentado confirma:

Quadra 010 – Lote 045 – Área 262,84 m² – Rua J-12.

A geometria não é perfeitamente retangular, apresentando variação entre as dimensões laterais e chanfro, característica que deve ser considerada na análise de aproveitamento, embora não represente, isoladamente, fator de depreciação acentuada.

3. Construção existente e situação registral

Foi informado que **existe atualmente sobre o terreno uma construção inacabada**. Entretanto, após análise da certidão apresentada, **não foi identificada averbação dessa construção na Matrícula nº 881**.

Há, portanto, divergência entre a situação física informada e a situação registral do imóvel. Para evitar a incorporação ao valor de uma benfeitoria cuja área, padrão construtivo, estágio de execução, regularidade urbanística e características técnicas não estão documentados na matrícula, estabelece-se como premissa desta avaliação:

A presente avaliação considera exclusivamente o terreno urbano de 262,84 m², desconsiderando integralmente, para fins de formação do valor, a construção inacabada existente no local, por não se encontrar averbada na matrícula apresentada.

Consequentemente, **nenhum valor positivo é atribuído à construção inacabada** neste PTAM. Da mesma forma, sem vistoria e orçamento específico, também não será arbitrado custo de conclusão, regularização ou demolição da construção. Caso sua permanência gere custos efetivos ao adquirente, esses custos poderão justificar análise complementar.

4. Caracterização da região

O imóvel está situado no **Residencial Jardim Primavera**, Distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional/TO.

Luzimangues integra uma área de expansão urbana vinculada à dinâmica imobiliária entre Porto Nacional e Palmas, apresentando mercado ativo de terrenos residenciais.

Pesquisa atual nos principais portais registra diversas ofertas de lotes na região. No Viva Real aparecem, por exemplo, terrenos de 273 m² por R\$ 45 mil e de 300 m² entre R\$ 40 mil e R\$ 70 mil. O ZAP apresenta igualmente terrenos de 280 m² por R\$ 50 mil e unidades de 300 m² entre R\$ 40 mil e R\$ 70 mil.

5. Metodologia

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, observando-se os princípios aplicáveis da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

A análise considera:

- localização;
- área;
- dimensão da testada;
- configuração do lote;
- padrão do loteamento;
- infraestrutura;
- preços de oferta;
- valores unitários;
- aderência dos comparativos ao imóvel avaliando.

Como se trata de avaliação de terreno, **a construção inacabada não averbada não integra o objeto avaliado**.

6. Pesquisa mercadológica

A pesquisa realizada para Luzimangues identificou oferta ativa de terrenos residenciais com dimensões próximas ao imóvel avaliando.

Entre os dados encontrados estão:

Comparativo Área Preço de oferta R\$/m²

Comparativo	Área	Preço de oferta	R\$/m ²
1	273 m ²	R\$ 45.000	R\$ 164,84
2	300 m ²	R\$ 55.000	R\$ 183,33
3	300 m ²	R\$ 70.000	R\$ 233,33
4	300 m ²	R\$ 40.000	R\$ 133,33
5	280 m ²	R\$ 50.000	R\$ 178,57
6	300 m ²	R\$ 70.000	R\$ 233,33

As ofertas estão disponíveis em pesquisas atuais do Viva Real e ZAP Imóveis para Luzimangues. Como controle adicional, foi localizado terreno de 300 m² em Luzimangues anunciado por R\$ 70.000.

7. Referência específica do Jardim Primavera

Existe ainda um elemento particularmente relevante para esta avaliação.

Um terreno do próprio **Residencial Jardim Primavera**, Matrícula nº 1.643, Lote 18 da Quadra 03, com **250 m²**, foi avaliado em **R\$ 61.000**, equivalente a:
R\$ 244,00/m².

Trata-se de referência de 2026 no mesmo loteamento, o que aumenta significativamente sua relevância locacional para a presente análise.

Esse elemento não deve ser confundido com preço de venda efetivamente realizado, mas constitui importante evidência complementar para determinação do valor.

8. Tratamento da amostra

Os valores unitários das ofertas selecionadas variam aproximadamente entre:
R\$ 133/m² e R\$ 233/m².

Entretanto, a referência específica encontrada no próprio Residencial Jardim Primavera corresponde a aproximadamente:

R\$ 244/m².

Por apresentar maior aderência locacional, essa informação recebe peso qualitativo superior às ofertas genéricas de outros empreendimentos de Luzimangues.

Considerando:

- localização no Jardim Primavera;
- área de 262,84 m²;
- dimensão compatível com lotes residenciais locais;
- testada de aproximadamente 10 metros;
- configuração ligeiramente irregular;
- pesquisa geral de Luzimangues;
- referência específica do próprio loteamento;

adota-se, conservadoramente:

R\$ 240,00/m²

como valor unitário indicativo do **terreno livre de consideração econômica das benfeitorias**.

9. Cálculo do valor

Área: 262,84 m²

Valor unitário: R\$ 240,00/m²

262,84 × R\$ 240,00 = R\$ 63.081,60

Arredondamento mercadológico:

R\$ 63.000,00

10. Três cenários de avaliação

Para fins de negociação, apresentam-se três cenários:

Cenário	Valor	R\$/m ² aprox.	Característica
---------	-------	---------------------------	----------------

Mínimo	R\$ 55.000	R\$ 209,25	Maior liquidez
--------	------------	------------	----------------

Médio	R\$ 63.000	R\$ 239,69	Valor de mercado
-------	------------	------------	------------------

Máximo	R\$ 70.000	R\$ 266,32	Preço de oferta
--------	------------	------------	-----------------

- **Cenário mínimo – R\$ 55.000**

Indicado para estratégia de maior liquidez e redução do período de exposição.

Prazo estimado: aproximadamente **3 a 6 meses**.

- **Cenário médio – R\$ 63.000**

Representa o valor mercadológico considerado mais adequado diante da pesquisa disponível.

Prazo estimado: aproximadamente **6 a 12 meses**.

- **Cenário máximo – R\$ 70.000**

Pode ser utilizado como preço inicial de anúncio, permitindo negociação.

Prazo estimado: aproximadamente **12 a 18 meses**, podendo variar conforme condições efetivas do terreno e da construção existente.

11. Observação específica sobre a construção inacabada

Esta ressalva deve permanecer destacada na versão definitiva do parecer.

A construção inacabada fisicamente existente **não foi considerada como acréscimo patrimonial**.

Isso não significa afirmar que a construção possua necessariamente valor econômico igual a zero. Significa que, **para os limites desta avaliação**, não existem elementos técnicos e registrais suficientes para incorporá-la ao valor com segurança.

Para sua eventual avaliação seriam necessários, entre outros:

- levantamento da área efetivamente construída;
- estágio percentual de execução;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- projeto aprovado, se existente;
- alvará;
- situação perante a Prefeitura;
- possibilidade de regularização;
- custo necessário para conclusão;
- análise estrutural, quando pertinente.

Enquanto tais elementos não forem apresentados, o procedimento mais conservador é **avaliar somente o terreno**.

12. Ressalvas

Os comparativos de mercado utilizados correspondem predominantemente a **preços de oferta**, sujeitos a negociação.

Não foi realizada vistoria técnica presencial da construção inacabada, razão pela qual não se conclui sobre sua qualidade, estabilidade, aproveitamento, custo de conclusão ou eventual necessidade de demolição.

A existência da construção também pode alterar a liquidez do terreno. Um potencial comprador poderá atribuir valor à estrutura existente ou, inversamente, considerar custos para regularizá-la, modificá-la ou removê-la.

Esses efeitos não foram quantificados neste parecer.

13. Conclusão

Considerando a documentação apresentada, a Matrícula nº **881**, a área registral de **262,84 m²**, a localização no **Residencial Jardim Primavera**, Distrito de Luzimangues, Porto Nacional/TO, as características físicas do lote e a pesquisa mercadológica realizada, conclui-se que o valor de mercado indicativo **exclusivamente do terreno**, na data-base de agosto de 2026, é de:

R\$ 63.000,00

(sessenta e três mil reais)

Como parâmetros comerciais:

Valor mínimo / maior liquidez: R\$ 55.000,00

Valor médio / mercado: R\$ 63.000,00

Valor máximo / anúncio: R\$ 70.000,00

Fica expressamente consignado que **há informação da existência física de construção inacabada sobre o imóvel, porém essa construção não consta averbada na matrícula apresentada**. Por essa razão e pela ausência de elementos técnicos suficientes para sua caracterização, **a benfeitoria foi integralmente desconsiderada na formação do valor**, sendo o montante de **R\$ 63.000,00 referente exclusivamente ao terreno de 262,84 m²**.

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