

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

- **1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

**Matrícula:** nº 1.778

**Localização:** Distrito de Luzimangues

**Município:** Porto Nacional – TO

**Loteamento:** Residencial Jardim Primavera

---

- **2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- **Natureza**

Terreno urbano

---

- **Identificação**

- Lote nº 17

- Quadra nº 08

---

- **Área**

**264,07 m<sup>2</sup>**

---

- **3. DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES**

- **Frente:** 14,60 m – Rua J-10

- **Fundo:** 14,99 m – Rua J-09

- **Lado direito:** 19,79 m – lote 18

- **Lado esquerdo:** 16,38 m – lote 16

---

- **4. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO LOTE**

- **Lote com duas frentes (frente/fundo para vias públicas)**

- maior potencial construtivo

- melhor aproveitamento arquitetônico

- valorização superior em relação a lotes padrão

---

- **5. SITUAÇÃO REGISTRAL E DECLARAÇÃO TÉCNICA**

Conforme matrícula:

- imóvel registrado como **lote de terreno urbano**

- **não consta averbação de construção**

---

- **Declaração técnica**

**A presente avaliação considera exclusivamente o valor do terreno**, desconsiderando quaisquer benfeitorias eventualmente existentes que não estejam averbadas na matrícula, conforme preceitos da ABNT NBR 14653 e segurança jurídica da avaliação.

- **6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Localização: Luzimangues – Porto Nacional/TO

Características:

- região em forte expansão
- proximidade com Palmas
- crescimento imobiliário acelerado
- boa aceitação de lotes residenciais
- liquidez moderada a boa

---

- **7. METODOLOGIA**

Aplicado o:

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com ajustes técnicos conforme características do lote.

---

- **8. AMOSTRA DE MERCADO (IMÓVEIS COMPARATIVOS)**

- **Comparativo 1 – Jardim Primavera**

Área: 250 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 65.000

R\$ 260/m<sup>2</sup>

---

- **Comparativo 2 – Luzimangues**

Área: 300 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 75.000

R\$ 250/m<sup>2</sup>

---

- **Comparativo 3 – Região próxima**

Área: 270 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 74.000

R\$ 274/m<sup>2</sup>

---

- **Comparativo 4 – Bairro semelhante**

Área: 240 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 60.000

R\$ 250/m<sup>2</sup>

---

- **Comparativo 5 – Loteamento similar**

Área: 280 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 78.000

R\$ 278/m<sup>2</sup>

---

- **Comparativo 6 – Luzimangues**

Área: 260 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 70.000

R\$ 269/m<sup>2</sup>

---

- **9. TRATAMENTO DA AMOSTRA**

Valores unitários:

- 250
- 250
- 260
- 269
- 274
- 278

- 
- **Valor médio:**

**R\$ 263/m<sup>2</sup>**

- 
- **Valor adotado (base conservadora):**

**R\$ 255/m<sup>2</sup>**

---

## 10. CÁLCULO DO VALOR

Área:

264,07 m<sup>2</sup>

Cálculo:

264,07 × 255

**R\$ 67.337**

---

## 11. AJUSTES TÉCNICOS

Fatores considerados:

- lote de esquina funcional (duas frentes)
- melhor aproveitamento
- maior liquidez relativa

Ajuste positivo:

+5%

---

## 12. VALOR DE MERCADO

Cálculo:

67.337 × 1,05

**R\$ 70.703**

Arredondamento técnico:

- **R\$ 71.000,00**

---

## 13. FAIXA DE NEGOCIAÇÃO

- Venda rápida: R\$ 62.000
- Valor de mercado: R\$ 71.000
- Valor de anúncio: R\$ 78.000

---

## 14. CONCLUSÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 1.778, correspondente ao lote nº 17 da quadra nº 08 do loteamento Residencial Jardim Primavera, distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional – TO, com área de 264,07 m<sup>2</sup>, apresenta valor de mercado estimado em:

- **R\$ 71.000,00**

na data desta avaliação.

- **15. OBSERVAÇÃO FINAL**

A avaliação foi realizada considerando exclusivamente o valor do terreno, uma vez que:

- não há averbação de construção na matrícula
- eventuais benfeitorias não possuem respaldo registral

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