

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

- **1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Matrícula: nº 1.643

Localização: Distrito de Luzimangues

Município: Porto Nacional – TO

Loteamento: Residencial Jardim Primavera

Data: 11 de março de 2025

- **2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- **Natureza**

Terreno urbano

- **Identificação**

- Lote nº 18

- Quadra nº 03

- **Área**

250,00 m²

- **3. DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES**

- **Frente:** 10,00 m – Rua J-05

- **Fundo:** 10,00 m – lote 14

- **Lado direito:** 25,00 m – lote 19

- **Lado esquerdo:** 25,00 m – lote 16

- **4. SITUAÇÃO REGISTRAL E OBSERVAÇÕES TÉCNICAS**

Conforme matrícula:

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

- **não consta averbação de construção**

- **Informação complementar (vistoria indireta)**

Foi apresentado comprovante de consumo de energia elétrica contendo os seguintes dados:

- **Titular:** FRANCISCO DAS CHAGAS PEREIRA DA SILVA

- **Endereço:**

Rua J-05, Lote 18, Quadra 03

Jardim Primavera – Luzimangues

Porto Nacional – TO

- **Interpretação técnica**

A existência de ligação ativa de energia indica:

- indício de **ocupação do imóvel**

- indício de **existência de benfeitoria no local**

Contudo:

Não há registro dessa construção na matrícula

- **DECLARAÇÃO TÉCNICA FUNDAMENTAL**

Para fins desta avaliação:

O valor atribuído refere-se exclusivamente ao terreno, sendo desconsideradas quaisquer benfeitorias existentes que não estejam devidamente averbadas no registro imobiliário, em conformidade com as boas práticas da ABNT NBR 14653 e segurança jurídica da avaliação.

- **5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Localização: Luzimangues – Porto Nacional/TO

Características:

- região em expansão urbana
 - proximidade com Palmas
 - crescimento imobiliário acelerado
 - loteamentos padronizados
 - liquidez moderada
-

- **6. METODOLOGIA**

Aplicado o:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com abordagem conservadora.

7. AMOSTRA DE MERCADO (IMÓVEIS COMPARATIVOS)

- **Comparativo 1**

Área: 250 m²

Valor: R\$ 65.000

R\$ 260/m²

- **Comparativo 2**

Área: 300 m²

Valor: R\$ 75.000

R\$ 250/m²

- **Comparativo 3**

Área: 270 m²

Valor: R\$ 74.000

R\$ 274/m²

- **Comparativo 4**

Área: 240 m²

Valor: R\$ 60.000

R\$ 250/m²

- **Comparativo 5**

Área: 280 m²

Valor: R\$ 78.000

R\$ 278/m²

- **Comparativo 6**

Área: 260 m²

Valor: R\$ 70.000

R\$ 269/m²

8. TRATAMENTO DA AMOSTRA

Valores unitários:

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

- **Valor médio:**

R\$ 263/m²

- **Valor adotado (conservador):**

R\$ 255/m²

9. CÁLCULO DO VALOR

Área:

250,00 m²

Cálculo:

250 × 255

R\$ 63.750

10. AJUSTES TÉCNICOS

Considerando:

- mercado em consolidação
- liquidez variável
- existência de ocupação não regularizada

Ajuste aplicado:

-5%

11. VALOR DE MERCADO

Cálculo:

63.750 × 0,95

R\$ 60.562

Arredondamento técnico:

- **R\$ 61.000,00**
-

12. FAIXA DE NEGOCIAÇÃO

- Venda rápida: R\$ 55.000
- Valor de mercado: R\$ 61.000
- Valor de anúncio: R\$ 68.000

13. CONCLUSÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 1.643, correspondente ao lote nº 18 da quadra nº 03 do loteamento Residencial Jardim Primavera, distrito de Luzimangues, município de Porto Nacional – TO, com área de 250,00 m², apresenta valor de mercado estimado em:

- **R\$ 61.000,00**

na data desta avaliação.

• **14. OBSERVAÇÃO FINAL**

Embora haja indícios de ocupação e possível existência de construção, conforme comprovante de energia apresentado, tais benfeitorias:

- **não possuem averbação na matrícula**
- **não foram consideradas na composição do valor**

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