

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Imóvel Avaliando: Rua Intendente Teodoro Lemos, 912, São Francisco,
Porto União – SC.

Avaliador: Claudiney Wladislau Otto Junior.

CRECI/PR 37016 – CNAI 45505.

União da Vitória, 08 de Dezembro de 2025.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado conforme as normas técnicas brasileiras da ABNT NBR 14.653, com base em vistoria, pesquisa de mercado e critérios consagrados da engenharia de avaliações.

É vedada a reprodução parcial ou total sem autorização do autor.

SUMÁRIO

- Identificação do Imóvel.
- Finalidade do Parecer.
- Metodologia Aplicada.
- Caracterização do Imóvel.
- Vistoria Técnica.
- Contexto Urbano.
- Análise de Mercado.
- Relação de Amostras.
- Aplicação do Método Ross-Heidecke.
- Cálculo do Valor do Terreno.
- Cálculo do Valor da Edificação.
- Determinação do Valor Final de Mercado.
- Conclusão.
- Limitações.
- Assinaturas.
- Anexo 1 – Relatório Fotográfico.
- Anexo 2 – Amostras de Mercado (com URLs e prints).

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial localizado à Rua Intendente Teodoro Lemos, nº 512, Bairro São Francisco, Município de Porto União/SC, composto por:

- Terreno urbano com área de 300,00 m².
- Edificação em alvenaria com área construída de 134,50 m².

Confrontações conforme matrícula nº 15.144 do Registro de Imóveis de Porto União/SC.

2. FINALIDADE DO PARECER

Apurar o valor de mercado do conjunto do imóvel, compreendendo o terreno e a edificação, para fins de referência comercial, garantia patrimonial, venda e controle de ativos.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Foram utilizados os seguintes métodos:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – para o valor do terreno.
- Método do Custo (CUB) – para avaliação da edificação.
- Método de Depreciação Ross-Heidecke – para ajuste do valor da construção.
- Homogeneização e ponderação conforme ABNT NBR 14.653

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno: Área: 300,00 m².

Dimensões: 12,00 m x 25,00 m.

Topografia: plana.

Forma: regular.

Edificação: Área construída: 134,50 m².

Padrão construtivo: R1 – Médio.

Estrutura: alvenaria.

Cobertura: telhas cerâmicas.

Estado de conservação: regular

5. VISTORIA

Realizada vistoria técnica no local, constatando:

- Infraestrutura urbana completa.
- Conservação compatível com a idade.
- Necessidade de manutenção leve a moderada.
- Fotos inseridas no Anexo 1

6. CONTEXTO URBANO

Bairro consolidado, com infraestrutura completa, proximidade de escolas, comércios, serviços públicos e boa liquidez imobiliária.

7. ANÁLISE DE MERCADO

Foram coletadas 07 amostras reais de imóveis anunciados em Porto União/SC, com características semelhantes, cujos dados foram tratados estatisticamente.

O valor unitário médio do terreno, após homogeneização, resultou em:

R\$ 950,00/m²

8. RELAÇÃO DAS AMOSTRAS – RESUMO

(As URLs e prints devem ser colados no Anexo 2)

Nº	Fonte	Valor (R\$)	Área lote
01	Chaves na Mão	650.000,00	360,00m ²
02	Viva Real	680.000,00	226,00m ²
03	Zap Imóveis	510.000,00	300,00m ²
04	Susy Magnani	630.000,00	300,00m ²
05	Estação Imóveis	620.000,00	313,00m ²
06	OLX Imóveis	350.000,00	303,00m ²
07	Viva Real	580.000,00	177,00m ²

9. APLICAÇÃO DO MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Parâmetros adotados: Idade aparente: 20 anos.

Vida útil: 65 anos.

Estado de conservação: Regular

Depreciação apurada: 31,5%

10. VALOR DA EDIFICAÇÃO

CUB R1 – Médio – novembro/2025:

R\$ 3.151,87/m²

Área construída: 134,50 m²

Cálculo:

$134,50 \times 3.151,87 = \text{R\$ } 423.924,02$

Aplicando depreciação (31,5%):

R\$ 290.362,68

11. VALOR DO TERRENO

Área: 300,00 m².

Valor unitário: R\$ 950,00/m².

Cálculo: $300 \times 950,00 = \text{R\$ } 285.000,00$.

12. VALOR FINAL DE MERCADO

Valor da construção (depreciada): R\$ 290.362,68.

Valor do terreno: R\$ 285.000,00.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 575.362,68 (Quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos)

13. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, composto por terreno + edificação, é de:

R\$ 575.362,68 (Quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos), admitindo variação técnica de $\pm 5\%$.

14. LIMITAÇÕES

Este laudo restringe-se à finalidade informada, não substituindo laudo estrutural ou jurídico.

15. ASSINATURA

Porto União/SC, 08 dezembro de 2025

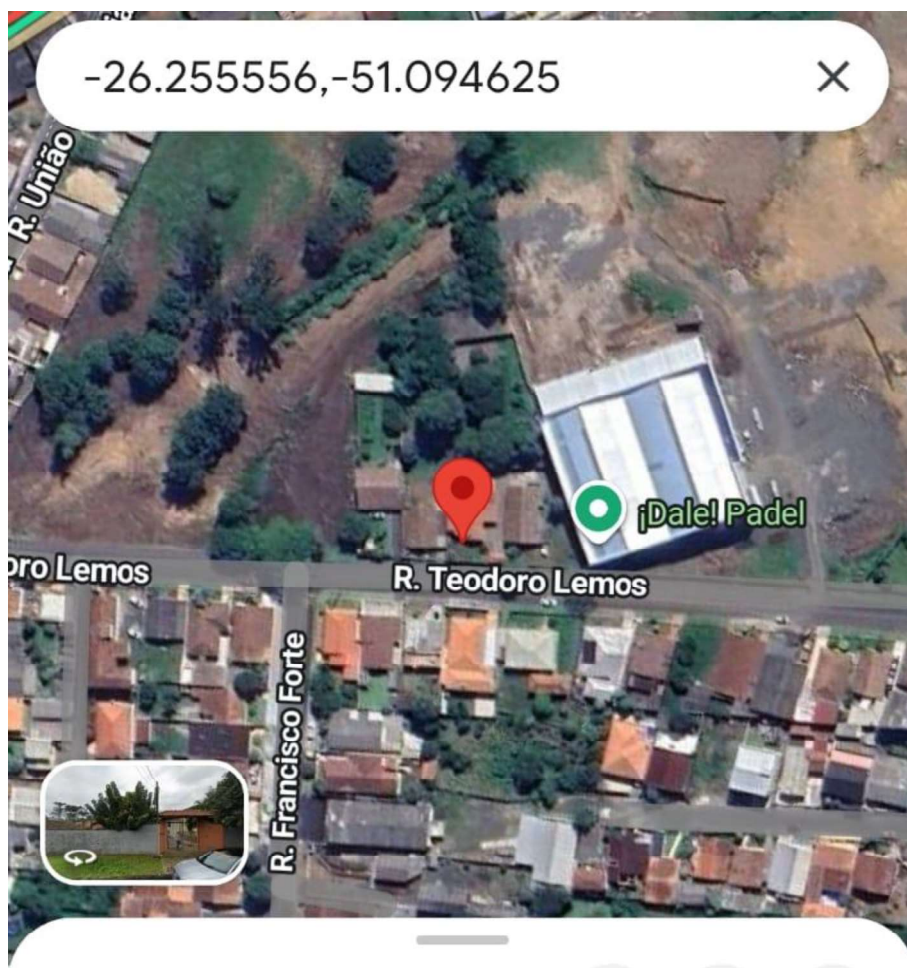


Documento assinado digitalmente
CLAUDINEY WLADISLAU OTTO JUNIOR
Data: 09/12/2025 10:56:41-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Claudiney Wladislau Otto Junior
CRECI/PR 37016 — CNAI 45505

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.





R. Teodoro Lemos,
912 - São Pedro

Porto União - SC, 89400-000 · 🚗 9min



Rotas



Iniciar



Salvar



Compartilhar



ANEXO 2 – AMOSTRAS