
Etec "Profª Anna de Oliveira Ferraz"
Técnico em Transações Imobiliárias

Claudemir de Freitas

Claudinéia Dias de Freitas

Francine Silva da Conceição Souza Lucas

Juliana Cristina Gomes da Silva

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO (PTAM):
avaliação de um imóvel urbano no Jardim das Gaivotas, na cidade de
Araraquara/SP

Araraquara
2025

Claudemir de Freitas
Claudinéia Dias de Freitas
Francine Silva da Conceição Souza Lucas
Juliana Cristina Gomes da Silva

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM):
avaliação de um imóvel urbano no Jardim das Gaivotas, na cidade de
Araraquara/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) apresentado a ETEC "Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz", do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza, como requisito para a obtenção do título de Técnico em Transações Imobiliárias sob a orientação dos Professores Antônio Marcos de Souza Lemos e Gabriela Messias da Silva.

Araraquara
2025

Dedicamos esta obra a todos que de alguma forma contribuíram para nossa formação.

AGRADECIMENTO

A Deus acima de tudo, por nos permitir alcançar mais esse objetivo com saúde.

Aos professores Antônio Marcos de Souza Lemos e Gabriela Messias da Silva, nossos orientadores, que generosa e pacientemente nos conduziram desde o início até o final desse trabalho.

À Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz com toda sua estrutura, competência e todo recurso humano que a escola disponibiliza através de professores tão capacitados.

Aos colegas de classe que até aqui nos acompanharam, aos que por alguma razão não finalizaram o curso, mas que por um breve período também nos agradeceram com suas experiências e companhia.

Aos demais que contribuíram para a construção desse TCC, especialmente a proprietária do Imóvel Avaliando, que abriu as portas de seu lar, nos permitindo fotografar, analisar documentos e tratar seu imóvel por um prisma técnico.

Porque Deus amou o mundo de tal maneira que deu o seu Filho unigênito, para que todo aquele que nele crê não pereça, mas tenha a vida eterna.

(NOVO TESTAMENTO, Livro de João, capítulo 3, versículo 16).

RESUMO

Este parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel urbano no Jardim das Gaivotas na cidade de Araraquara SP, proporcionou diversos conhecimentos, desde entender melhor uma Araraquara segmentada por região, saber o quanto a macro infraestrutura reflete no valor comercial e identificar a diferença entre custo, preço e valor. O avaliador de imóveis precisa fazer uma análise completa do imóvel avaliando, com parâmetros em seu terreno, método construtivo, qualidade de materiais aplicados, qualidade na mão-de-obra, acabamentos e outros e vai além disso: visitar o imóvel, passar pelo bairro, observar a localização, verificar o comércio local, as vias de acesso, escolas, atendimento médico, postos de abastecimento, tudo isso compõe o cenário de valorização. Outras obras e/ou empresas nas redondezas também influenciam os valores, bem como dispositivos viários e facilidade na locomoção para o dia a dia. Através das pesquisas dos imóveis de comparação foi dada a oportunidade de saber um pouco mais sobre métodos construtivos, novos acabamentos, metragem quadrada (m²) de área total; bem como a testada; metragem quadrada de área construída (m²), entre outros. A região pesquisada fica nas redondezas do Jardim das Gaivotas, Jardim Arangá, Vila Suconasa, Vila Melhado e Vila Nova América. Região bem localizada com acesso fácil pela avenida Maria Antônia Camargo de Oliveira (Via Expressa), região que muito em breve voltará a valorizar, devido a uma obra de grande porte na infraestrutura desta via de acesso que será concluída nos próximos meses. O imóvel avaliando foi um desafio, relativamente novo com sua construção em 2018, bons metros quadrados de área construída; para ser exata 181,79 m² numa região próxima ao centro da cidade e características únicas. Pode se notar a dificuldade de encontrar imóveis semelhantes, uma vez que o imóvel avaliando é dotado de acabamentos modernos, exemplo: pisos em porcelanato, generoso espaço gourmet, pedras naturais de excelente qualidade, porém com fachada e telhado estilo clássico, layout mais conservador e sem integração de ambientes. O maior desafio é que os imóveis mais modernos têm seus telhados embutidos, volumetria na platibanda e ambientes abertos. Identificar a dinâmica do mercado imobiliário quanto a oferta e demanda, se adaptar com rapidez às oscilações e especulações, e dominar as alternativas de financiamentos e consórcios é fundamental para obter sucesso como corretor de imóvel ou como consultor. O que diz a respeito dos valores, é percebido que tem uma margem para negociar, isto é; os vendedores tendem a colocar uma margem para futuras negociações.

Palavras-chave: Valorização. Mercado Imobiliário. Localização. Imóveis semelhantes.

ABSTRACT

This technical report on the market evaluation of the urban property located in Jardim das Gaivotas, in the city of Araraquara, São Paulo, provided a wide range of insights — from understanding Araraquara segmented by regions to recognizing how macro-infrastructure impacts market value, and identifying the distinctions between cost, price, and value. A property appraiser must conduct a thorough analysis of the property, assessing aspects such as land characteristics, construction methods, quality of materials used, workmanship, finishes and more. Moreover, the analysis extends beyond the property itself — it involves visiting the site, exploring the neighborhood, observing the location, checking local businesses, access roads, schools, medical services, and gas stations. All these factors contribute to the property's overall market appreciation. Other nearby developments and businesses also influence value, as well as road infrastructure and ease of daily commuting. Through the comparative property research, it was possible to gain deeper knowledge about construction methods, new types of finishes, total area (m²), frontage, and built area (m²), among other aspects. The area analyzed includes the surroundings of Jardim das Gaivotas, Jardim Arangá, Vila Suconasa, Vila Melhado and Vila Nova América — a well-located region with easy access through Maria Antônia Camargo de Oliveira Avenue (Via Expressa). This area is expected to appreciate in value soon due to a major infrastructure project along this access road, scheduled for completion in the coming months. The evaluated property presented a challenge, relatively new, built in 2018, with a generous 181.79 m² of built area, located in a neighborhood close to downtown and featuring unique characteristics. It was noticeable how difficult it was to find similar properties, since the evaluated one features modern finishes such as porcelain tile flooring, a spacious gourmet area, and high-quality natural stones, but with a classic-style façade and roof, a more conservative layout, and non-integrated spaces. The main challenge is that most newer properties feature flat roofs, volumetric façades, and open floor plans. Understanding the dynamics of the real estate market in terms of supply and demand, quickly adapting to fluctuations and speculations, and mastering financing and consortium options are essential skills for achieving success as a real estate agent or consultant. Regarding property values, it was observed that there is a negotiation margin — sellers tend to price their properties slightly higher to allow room for negotiation.

Keywords: Appreciation. Real Estate Market. Location. Comparable Properties.

Lista de Figuras

Figura 1 – Vista do imóvel avaliando	
Figura 2 – Fachada externa do imóvel avaliando	32
Figura 3 – Fachada do imóvel avaliando	32
Figura 4 – Sala de Estar e TV do imóvel avaliando	32
Figura 5 – Banheiro social do imóvel avaliando	32
Figura 6 – Cozinha do imóvel avaliando	33
Figura 7 – Lavanderia do imóvel avaliando	33
Figura 8 – Lavabo do imóvel avaliando	33
Figura 9 – Dormitório 1 do imóvel avaliando	33
Figura 10 – Dormitório 2 do imóvel avaliando	33
Figura 11 – Suíte do imóvel avaliando	33
Figura 12 – Banheiro da suíte do imóvel avaliando	33
Figura 13 – Área gourmet do imóvel avaliando	33
Figura 14 – Piscina do imóvel avaliando	34
Figura 15 – Mezanino externo do imóvel avaliando	34
Figura 16 – Fachada externa da amostra 1	36
Figura 17 – Sala ângulo 1 da amostra 1	36
Figura 18 – Sala ângulo 2 da amostra 1	36
Figura 19 – Sala ângulo 3 da amostra 1	36
Figura 20 – Cozinha da amostra 1	36
Figura 21 – Despensa da amostra 1	36
Figura 22 – Banheiro social da amostra 1	37
Figura 23 – Lavanderia da amostra 1	37
Figura 24 – Suíte da amostra 1	37
Figura 25 – Banheiro da suíte da amostra 1	37
Figura 26 – Dormitório 1 da amostra 1	37
Figura 27 – Dormitório 2 da amostra 1	37
Figura 28 – Varanda gourmet da amostra 1	37
Figura 29 – Piscina da amostra 1	37
Figura 30 – Facha externa da amostra 2	39
Figura 31 – Quintal frente da amostra 2	39
Figura 32 – Sala ângulo 1 da amostra 2	39
Figura 33 – Sala ângulo 2 da amostra 2	39
Figura 34 – Cozinha ângulo 1 da amostra 2	39
Figura 35 – Cozinha ângulo 2 da amostra 2	39
Figura 36 – Suíte ângulo 1 da amostra 2	40
Figura 37 – Suíte ângulo 2 da amostra 2	40
Figura 38 – Banheiro da suíte da amostra 2	40
Figura 39 – Dormitório 1 da amostra 2	40
Figura 40 – Dormitório 2 da amostra 2	40

Figura 41 – Lavanderia da amostra 2	40
Figura 42 – Banheiro social da amostra 2.....	40
Figura 43 – Quintal fundos da amostra 2.....	40
Figura 44 – Fachada externa da amostra 3	42
Figura 45 – Quintal frente da amostra 3	42
Figura 46 – Fachada da amostra 3	42
Figura 47 – Sala TV da amostra 3	42
Figura 48 – Sala de estar da amostra 3	42
Figura 49 – Dormitório 1 da amostra 3.....	42
Figura 50 – Banheiro social da amostra 3.....	43
Figura 51 – Sala da amostra 3.....	43
Figura 52 – Corredor interno da amostra 3.....	43
Figura 53 – Quintal lateral da amostra 3.....	43
Figura 54 – Corredor externo da amostra 3	43
Figura 55 – Quintal fundos da amostra 3.....	43
Figura 56 – Lavanderia da amostra 3	43
Figura 57 – Varanda gourmet da amostra 3.....	43
Figura 58 – Fachada externa da amostra 4	45
Figura 59 – Paisagismo frontal da amostra 4.....	45
Figura 60 – Jardim de inverno da amostra 4.....	45
Figura 61 – Sala de estar da amostra 4	45
Figura 62 – Sala de jantar da amostra 4.....	45
Figura 63 – Cozinha ângulo 1 da amostra 4	45
Figura 64 – Cozinha ângulo 2 da amostra 4	46
Figura 65 – Lavanderia da amostra 4	46
Figura 66 – Banheiro social da amostra 4.....	46
Figura 67 – Suíte ângulo 1 da amostra 4	46
Figura 68 – Suíte ângulo 2 da amostra 4	46
Figura 69 – Banheiro da suíte da amostra 4	46
Figura 70 – Dormitório 1 da amostra 4.....	46
Figura 71 – Varanda gourmet da amostra 4.....	46
Figura 72 – Piscina da amostra 4.....	46
Figura 73 – Fachada externa da amostra 5	48
Figura 74 – Fachada da amostra 5	48
Figura 75 – Sala da amostra 5.....	48
Figura 76 – Cozinha da amostra 5	48
Figura 77 – Banheiro social da amostra 5.....	48
Figura 78 – Dormitório 1 da amostra 5.....	48
Figura 79 – Dormitório 2 da amostra 5.....	48
Figura 80 – Lavanderia da amostra 5	48
Figura 81 – Fachada externa da amostra 6	50
Figura 82 – Paisagismo da amostra 6	50
Figura 83 – Piscina da amostra 6.....	50
Figura 84 – Garagem da amostra 6.....	50

Figura 85 – Área gourmet L1 da amostra 6.....	50
Figura 86 – Área gourmet L2 da amostra 6.....	50
Figura 87 – Área gourmet L3 da amostra 6.....	51
Figura 88 – Sala TV e estar da amostra 6.....	51
Figura 89 – Cozinha L1 da amostra 6.....	51
Figura 90 – Cozinha L2 da amostra 6.....	51
Figura 91 – Lavanderia da amostra 6.....	51
Figura 92 – Dormitório 1 da amostra 6.....	51
Figura 93 – Suíte da amostra 6.....	51
Figura 94 – Fachada externa da amostra 7.....	53
Figura 95 – Fachada da amostra 7.....	53
Figura 96 – Sala ângulo 1 da amostra 7.....	53
Figura 97 – Sala ângulo 2 da amostra 7.....	53
Figura 98 – Cozinha ângulo 1 da amostra 7.....	53
Figura 99 – Cozinha ângulo 2 da amostra 7.....	53
Figura 100 – Banheiro social da amostra 7.....	53
Figura 101 – Dormitório 1 da amostra 7.....	53
Figura 102 – Dormitório 2 da amostra 7.....	53
Figura 103 – Suíte da amostra 7.....	53
Figura 104 – Banheiro da suíte da amostra 7.....	54
Figura 105 – Quintal fundos da amostra 7.....	54
Figura 106 – Garagem da amostra 8.....	56
Figura 107 – Sala de TV da amostra 8.....	56
Figura 108 – Sala de estar da amostra 8.....	56
Figura 109 – Cozinha L1 da amostra 8.....	56
Figura 110 – Cozinha L2 da amostra 8.....	56
Figura 111 – Banheiro da suíte da amostra 8.....	56
Figura 112 – Dormitório 1 da amostra 8.....	57
Figura 113 – Suíte da amostra 8.....	57
Figura 114 – Dormitório 2 da amostra 8.....	57
Figura 115 – Lavabo da amostra 8.....	57
Figura 116 – Piscina da amostra 8.....	57
Figura 117 – Área gourmet da amostra 8.....	57

Lista de Quadros

Quadro 1 – Valor de mercado do imóvel avaliando	25
--------------------------------------------------------------	-----------

Lista de Tabela

Tabela 1 – Preço do tipo Oferta de Mercado	21
Tabela 2 – Preço ajustado (reduzido) pelo fator oferta.....	22
Tabela 3 – Fator ponderação	23
Tabela 4 – Média Homogeneizada.....	23

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel avaliando: [REDACTED]

Finalidade do parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

Interessado: [REDACTED]

Avaliadores: Claudemir de Freitas
Claudinéia Dias de Freitas
Francine Silva da Conceição Souza Lucas
Juliana Cristina Gomes da Silva

Imagem 1 - Vista do imóvel avaliando



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

SUMÁRIO

1	INTERESSADO	12
2	FINALIDADE	13
3	DA COMPETÊNCIA	14
4	NORMAS TÉCNICAS	15
5	ABREVIATURAS	16
6	IMÓVEL AVALIANDO	17
7	VISTORIA	18
8	CONTEXTO URBANO	19
9	METODOLOGIA UTILIZADA	20
10	PESQUISA DE MERCADO	21
10.1	Existência de preços do tipo oferta	21
10.2	Evolução dos cálculos	22
11	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	25
12	GRÁFICO MERCADOLÓGICO	26
13	CONCLUSÃO	27
	REFERÊNCIAS	29
	ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando	31
	ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras)	35
	ANEXO 3 - Matrícula do imóvel avaliando	58
	ANEXO 4 - Espelho do iptu do imóvel avaliando	62
	ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando	63
	ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando	64

1 INTERESSADO

Sra. [REDACTED]

[REDACTED], Jardim das Gaiotas, CEP [REDACTED] Araraquara/SP.

2 FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo especificado, para fins de comercialização/vendas.

O PTAM encontra-se em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3 DA COMPETÊNCIA

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, dispõe que:

Art. 3º “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a Resolução nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), estabelece que:

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

4 NORMAS TÉCNICAS

A Resolução nº 1.066/2007 do COFECI define, em seu artigo 6º, que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é “o documento elaborado por corretor de imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”.

Além disso, ela determina os requisitos para a sua elaboração, os quais foram devidamente respeitados neste trabalho.

Já a ABNT/NBR 14653 é a norma técnica que padroniza e apresenta as diretrizes para a metodologia de avaliação de bens. Ela está dividida nas partes abaixo listadas, as quais também foram consideradas neste PTAM:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

5 ABREVIATURAS

A.C. - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

A.T.C. - Área Total Construída

A.T.T. - Área Total do Terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F.D. - Resultado do Fator de Depreciação.

TG - Total Geral

V.G.V ou V.G.L - Valor Global da Venda ou Locação

V.L. - Valor da Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

6 IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, trata-se de uma casa térrea residencial unifamiliar, de propriedade da Sra. [REDACTED], Jardim das Gaiivotas, CEP: [REDACTED], devidamente registrado no 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP sob a matrícula nº 63.451, com as seguintes características:

Cadastro: [REDACTED].

Títulos aquisitivos [REDACTED].

Imóvel: “O lote [REDACTED] da quadra “H” do loteamento JARDIM DAS GAIVOTAS nessa cidade, com a área de 250,00 m² e as medidas e confrontações – seguintes: 10,00 metros de frente para a Rua [REDACTED] metros nos fundos, confrontando com os lotes [REDACTED] metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 126 e 25,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com o lote 128.

AV.2 – em [REDACTED]

[REDACTED] (Lei Municipal nº 4.250, de 30.09.1993).

Protocolo nº [REDACTED]

AV.3 – em [REDACTED]

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de [REDACTED]

[REDACTED] (digitalizados em [REDACTED]), no terreno foi construído um prédio (residencial) em [REDACTED].

Protocolo nº [REDACTED]

[REDACTED]

7 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada “in loco” pelos subscritores [REDACTED] [REDACTED] companheiro da proprietária do imóvel, no dia 15/09/2025, no período da tarde, sendo conferida a metragem da edificação, verificada a idade do mesmo, o qual tem idade real de 07 (sete) anos, onde analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Assim denota-se uma idade aparente de 03 (três) anos, ou seja, um imóvel em excelente estado de conservação, pronto para morar.

Trata-se de uma casa térrea residencial unifamiliar, com área total construída de 181,79 m², encontrando-se atualmente ocupada pela proprietária, o que impede a imediata ocupação.

O relatório fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

8 CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim das Gaivotas, o qual é dotado de boa infraestrutura básica, tal como, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, torres de telefonia, ruas pavimentadas, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, posto de saúde, posto de combustível, igreja, oficina mecânica, restaurantes, escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia, terminal rodoviário de Araraquara, área de mata preservada e dispositivo viário para acesso rápido a vários pontos da cidade, além da proximidade com a via expressa.

9 METODOLOGIA UTILIZADA

O método utilizado para a avaliação do imóvel foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, tendo em vista, suas considerações com base nas tendências e oscilações do Mercado Imobiliário, sendo o mais utilizado e recomendado no mercado de avaliações de imóveis.

Obtém-se o valor de mercado do imóvel por meio da comparação do “imóvel avaliando” com imóveis de natureza e características essenciais e externamente semelhantes. A partir de dados pesquisados no mercado, executado a ponderação destes através da técnica de homogeneização normatizadas.

10 PESQUISA DE MERCADO

Nos dias 03 e 22 de outubro de 2025, foram efetuadas as pesquisas de mercado através dos sites das imobiliárias da cidade e encontrados 08 (oito) imóveis com características essenciais e externamente semelhantes ao imóvel avaliando (casas térreas residenciais unifamiliares), as quais seguem enumeradas abaixo, bem como, descritas detalhadamente no Anexo 2 deste parecer.

Tabela 1 - Preço do tipo “oferta de mercado”

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR (R\$)*	R\$/M²	CUB/M²
01	Amostra 1	193,85	469.000,00	2.419,40	0,95
02	Amostra 2	160,00	750.000,00	4.687,50	1,85
03	Amostra 3	180,00	580.000,00	3.222,22	1,27
04	Amostra 4	210,00	530.000,00	2.523,81	1,00
05	Amostra 5	119,00	490.000,00	4.117,65	1,62
06	Amostra 6	206,00	680.000,00	3.300,97	1,30
07	Amostra 7	234,73	680.000,00	2.896,95	1,14
08	Amostra 8	234,73	695.000,00	2.960,85	1,17

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Nesta avaliação adotou-se o CUB R-01 para residência unifamiliar sem desoneração do mês de setembro de 2025, cujo valor é de R\$ 2.534,62, obtido através do Sinduscon/SP.

O valor do metro quadrado (R\$/M²) é obtido através da divisão do valor de mercado do imóvel pela área total construída do mesmo.

Já o valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado (CUB/M²) é obtido através da divisão do valor do metro quadrado (R\$/M²) pelo CUB neste caso com desoneração do mês de setembro/2025 como referência, o qual é encontrado no site do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP).

Existência de preços do tipo oferta

Para determinação do valor real do imóvel avaliando, aplica-se um fator de redução de 10% (dez pontos percentuais) sobre o valor de mercado (fator de oferta) dos imóveis utilizados como amostras, tendo em vista, as várias especulações de mercado e a euforia dos vendedores e dos corretores de imóveis quando da precificação dos mesmos, os quais normalmente aplicam

uma “margem de gordura” para o momento da negociação, desta forma os valores das amostras ficam assim:

Tabela 2 - Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR (R\$)	R\$/M²	CUB/M²
01	Amostra 1	193,85	422.100,00	2.177,46	0,86
02	Amostra 2	160,00	675.000,00	4.218,75	1,66
03	Amostra 3	180,00	522.000,00	2.900,00	1,14
04	Amostra 4	210,00	477.000,00	2.271,43	0,90
05	Amostra 5	119,00	441.000,00	3.705,88	1,46
06	Amostra 6	206,00	612.000,00	2.970,87	1,17
07	Amostra 7	234,73	612.000,00	2.607,25	1,03
08	Amostra 8	234,73	625.500,00	2.664,76	1,05

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Evolução dos cálculos

a) A média aritmética é obtida a partir da seguinte fórmula

Média Aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 2.177,46 + \text{R\$ } 4.218,75 + \text{R\$ } 2.900,00 + \text{R\$ } 2.271,43 + \text{R\$ } 3.705,88 + \text{R\$ } 2.970,87 + \text{R\$ } 2.607,25 + \text{R\$ } 2.664,76}{8}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 23.516,41}{8}$$

Média Aritmética = R\$ 2.939,55/m² (1,16 CUBs de setembro/2025)

b) Cálculo da média ponderada

Em virtude do grande distanciamento entre o valor mais baixo e o mais elevado do valor do metro quadrado (R\$/M²) encontrado na pesquisa de mercado, optou-se por aplicar um fator de ponderação de 20% (vinte pontos percentuais) para encontrar as amostras com valores mais reais ao mercado, eliminando-se assim os imóveis com valores inferiores à R\$ 2.645,59 (média aritmética -10%) e superiores à R\$ 3.233,50 (média aritmética +10%), restando apenas as amostras abaixo como ponderação:

Tabela 3: fator de ponderação

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR (R\$)	R\$/M²	CUB/M²
03	Amostra 3	180,00	522.000,00	2.900,00	1,14
06	Amostra 6	206,00	612.000,00	2.970,87	1,17
08	Amostra 8	234,73	625.500,00	2.664,76	1,05

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 2.900,00} + \text{R\$ 2.970,87} + \text{R\$ 2.664,76}}{3}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 8.535,63}}{3}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 2.845,21/m}^2 \text{ (1,12 CUBs de setembro/2025)}$$

c) Cálculo da média homogeneizada

Devido ao fato de só ser possível a equalização matemática de grandezas comparáveis, faz-se a homogeneização dos imóveis pesquisados para descarte de eventuais imóveis, os quais expressem anomalias em relação à média ponderada, onde após feitos os cálculos acima, não foram encontradas anomalias que evidenciem fator para eliminação de nenhuma das amostras remanescentes, restando os seguintes imóveis na média homogeneizada:

Tabela 4 - média homogeneizada

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR (R\$)	R\$/M²	CUB/M²
03	Amostra 3	180,00	522.000,00	2.900,00	1,14
06	Amostra 6	206,00	612.000,00	2.970,87	1,17
08	Amostra 8	234,73	625.500,00	2.664,76	1,05

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 2.900,00} + \text{R\$ 2.970,87} + \text{R\$ 2.664,76}}{3}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 8.535,63}}{3}$$

Média Homogeneizada = R\$ 2.845,21/m² (1,12 CUBs de setembro/2025)

Valor médio do m² = R\$ 2.845,21/m² (1,12 CUBs de setembro/2025)

11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 181,79m² X R\$ 2.845,21m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 517.230,72

Deste modo obtém-se:

Quadro 1 - valor de mercado do imóvel avaliando

<p style="text-align: center;">Valor de mercado do imóvel avaliando:</p> <p style="text-align: center;">R\$ 517.230,72</p> <p style="text-align: center;">(204,07 CUBs de setembro/2025)</p>

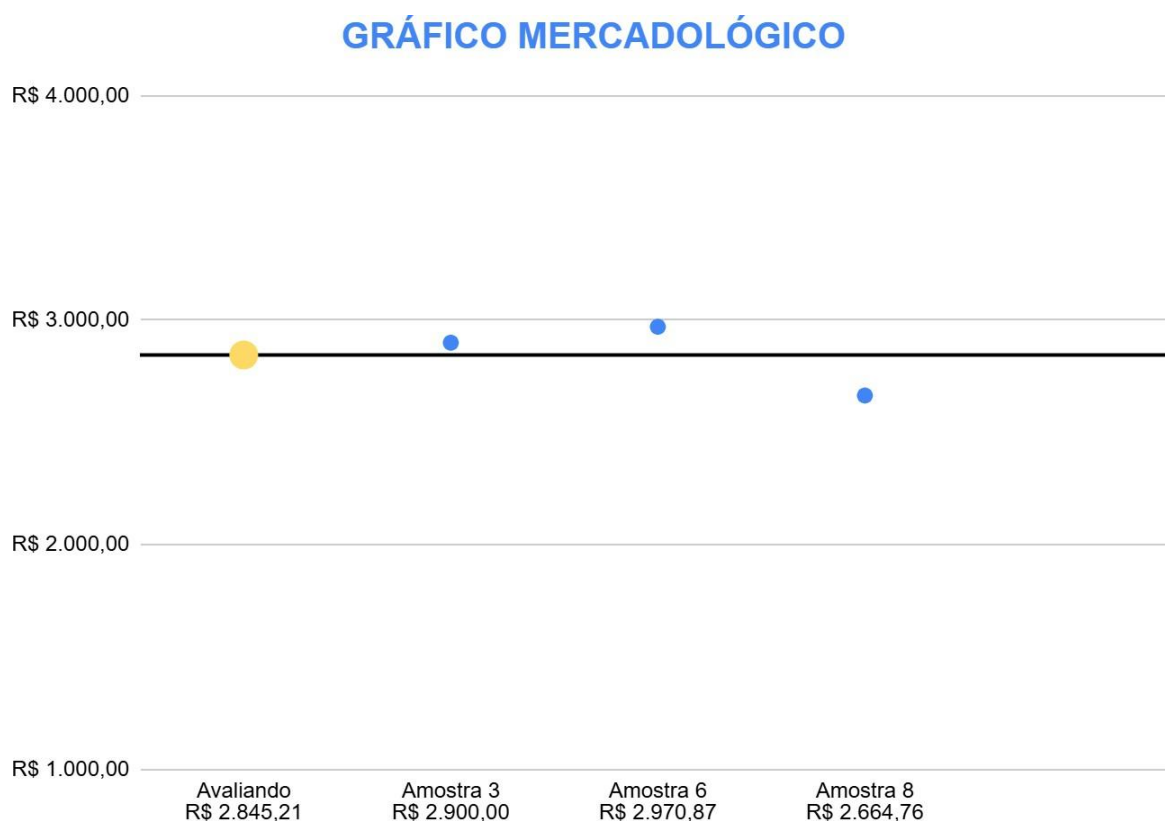
Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

12 GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O Gráfico Mercadológico demonstra a conformidade entre os preços calculados nas diversas amostras e a relação com o imóvel avaliando. Os valores no lado esquerdo do gráfico indicam o valor/m² calculado para os imóveis, sendo o ponto em destaque vermelho o imóvel avaliando e os pontos menores em azul os das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

Descrição do gráfico:

Figura - Gráfico mercadológico



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

13 CONCLUSÃO

Após elaborado as pesquisas mercadológicas, identificando amostras de mesma natureza e características essenciais ao imóvel avaliando, e efetuados os cálculos de ponderação e a aplicação de técnicas de homogeneização de mercado, por meio do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, foi determinado o valor real de mercado para o imóvel avaliando, sendo R\$ 517.230,72 (quinhentos e dezessete mil e duzentos e trinta reais e setenta e dois centavos), ou 204,07 CUBs de setembro/2025, sendo aceita ainda uma variação de até 5% (cinco pontos percentuais), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 491.369,18 (quatrocentos e noventa e um mil e trezentos e sessenta e nove reais e dezoito centavos) e o máximo de R\$ 543.092,25 (quinhentos e quarenta e três mil e noventa e dois reais e vinte e cinco centavos).

Araraquara/SP, 27 de outubro de 2025.

CLAUDEMIR DE FREITAS

RG nº xxxxxx

CPF nº xxxxxx

E-mail: xxxxxx@gmail.com

CLAUDINEIA DIAS DE FREITAS

RG nº xxxxxx

CPF nº xxxxxx

E-mail: xxxxx@yahoo.com.br

FRANCINE SILVA DA CONCEIÇÃO SOUZA LUCAS

RG nº xxxxxx

CPF nº xxxxxx

E-mail: xxxxxxx@gmail.com

JULIANA CRISTINA GOMES DA SILVA

RG nº xxxxxx

CPF nº xxxxxx

E-mail: xxxxxxx@gmail.com

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 6027: informação e documentação: sumário: apresentação Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

ALINE MONTEIRO CORRETORA DE IMÓVEIS. Casa à venda no Jardim Nova América – Código Ref: 442. Araraquara–SP: Aline Monteiro Corretora de Imóveis, [s.d.]. Disponível em: <https://alinemonteirocorretora.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-nova-america-em-araraquara-sp/442>. Acesso em: 22 out. 2025.

ALINE MONTEIRO CORRETORA DE IMÓVEIS. Casa à venda no bairro Jardim Arangá – Código 318. Araraquara–SP: Aline Monteiro Corretora de Imóveis, [s.d.]. Disponível em: <https://alinemonteirocorretora.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-jardim-aranga-em-araraquara-sp/318>. Acesso em: 03 out. 2025.

CASEL IMOBILIÁRIA. Casa à venda no Jardim Arangá – Código 5369. Araraquara–SP: Casel Imobiliária, [s.d.]. Disponível em: <https://www.casellimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-aranga/5369>. Acesso em: 03 out. 2025.

DIAS IMOBILIÁRIA ARARAQUARA. Casa à venda no bairro Vila Suconasa – Código 651. Construção: 2015. Araraquara–SP: Dias Imobiliária Araraquara, [s.d.]. Disponível em: <https://www.diasimobiliariaararaquara.com.br/651/imoveis/venda-casa-3-quartos-vila-suconasa-araraquara-sp>. Acesso em: 03 out. 2025.

FOUR-IMOB. Casa à venda no bairro Vila Suconasa – Código FICBV829. Araraquara–SP: Four-Imob, [s.d.]. Disponível em: <https://www.fourimobararaquara.com.br/detalhes-do-imovel/?Casa-Vila-Suconasa-Araraquara/SP@3009>. Acesso em: 22 out. 2025.

IMOBILIÁRIA BORSÁRI. Casa à venda – Código 14244. Araraquara–SP: Imobiliária Borsári, [s.d.]. Disponível em: <https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-das-gaiivotas/14244>. Acesso em: 03 out. 2025.

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Casa à venda no Jardim das Gaiivotas – Código 16625. Araraquara–SP: Imobiliária São Paulo, [s.d.]. Disponível em: <https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-das-gaiivotas/16625>. Acesso em: 03 out. 2025.

TEDDE WORK IMÓVEIS. Casa à venda no Jardim Arangá – Código do anunciante 21588; Código Viva Real 2818509531. Araraquara–SP: Tedde Work Imóveis, [s.d.]. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-aranga-bairros-araraquara-com-garagem-119m2-venda-RS490000-id-2818509531/?source=showcase%2Crp>. Acesso em: 03 out. 2025.

NBR 6024: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2012.

NBR 14724: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

NBR 6023: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

NBR 10520: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

SINDUSCON-SP. CUB | Sinduscon-SP. São Paulo: SindusCon-SP, [2025?]. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 30 out. 2025.

ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

- Matrícula: xxxxxxxx
- Cartório: 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP
- Inscrição Cadastral: xxxxxxxxx
- Proprietário: xxxxxxxx
- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxx, Jardim das Gaivotas, CEP: xxxxxxxx, Araraquara/SP
- Área construída: 181,79 m²
- Área total (com terreno): 250 m²
- Testada: 10mt
- Topologia do terreno: plano
- Ano de construção: 2018
- Idade aparente: 03 anos

2 - Descritivo do imóvel:

Sala ampla com sanca em gesso, iluminação embutida, parede destaque 3D, ar-condicionado e cortineiro.

Banheiro social com pia em pedra natural, espelheira, armário e box.

Três dormitórios com porta balcão em blindex, cortineiro e móveis planejados, sendo uma suíte com banheira de hidromassagem, ar-condicionado e porta de grande vão permitindo muita luz natural e acesso ao jardim de inverno.

Jardim de inverno com cobertura em policarbonato e estrutura metálica e paisagismo nas laterais.

Cozinha ampla com pia, balcão estendido e península em pedra natural, torneira de bica alta monocomando, cooktop de cinco trempes, coifa, completa em nichos e armários planejados.

Área de serviço coberta, completa em armários, cabideiro e varal suspenso.

Área gourmet com pia e ilha em pedra natural, torneira de bica alta monocomando, cooktop, churrasqueira, completa em armários.

Lavabo externo com pia em porcelanato, torneira decorativa, espelheira, iluminação diferenciada com pendentés diamante.

Ducha refrescante externa.

Piscina 40.000 litros, aquecida, com 02 bicos de hidromassagem e cascata.

Garagem para quatro veículos, sendo duas cobertas.

Mezanino no quintal, espaço amplo para relaxar.

A casa toda tem móveis planejados.

Porcelanato no revestimento, tanto no piso como nas paredes da cozinha, banheiros, lavabo e nas áreas molhadas da lavanderia e do espaço gourmet.

Calçamento do quintal em pedra natural.

Sistema de alarme.

Câmeras de segurança.

Cerca elétrica.

Portão basculante eletrônico + portão social e interfone.

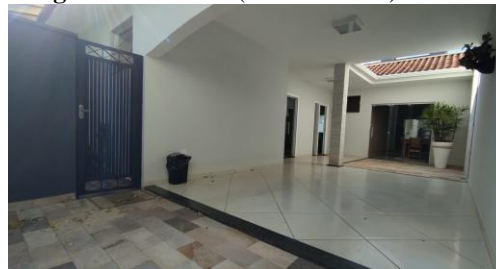
Ao que se refere a marca dos itens aplicados no imóvel, não temos a informação, devido a casa ter sido adquirida recentemente. Mas foi observado o perfeito estado de conservação, funcionamento e beleza.

3 - Fotografias do imóvel avaliando:

Imagem 2 – Fachada externa (Im Avaliando)



Imagem 3 – Fachada (Im Avaliando)



Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 4 – Sala Estar e TV (Im Avaliando)



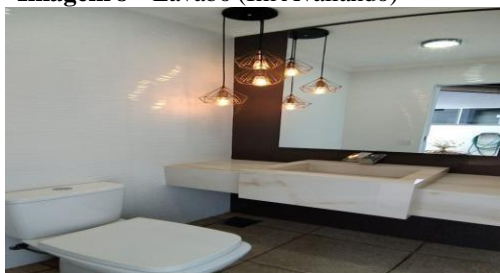
Imagem 5 – Banheiro social (Im Avaliando)



Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 6 – Cozinha (Im Avaliando)

Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 7 – Lavanderia (Im Avaliando)**Imagem 8 – Lavabo (Im Avaliando)**

Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 9 – Dormitório 1 (Im Avaliando)**Imagem 10 – Dormitório 2 (Im Avaliando)**

Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 11 – Suíte (Im Avaliando)**Imagem 12 – Banheiro Suíte (Im Avaliando)**

Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

Imagem 13 – Área gourmet (Im Avaliando)

Imagem 14 – Piscina (Im Avaliando)



Imagem 15 – Mezanino (Im Avaliando)



Fonte: Elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras)

Amostra 1

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 01)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim Arangá
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de pintura externa.
- Área Real Total: 314 m²
- Área Construída: 193,35 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 02 vagas de garagem (sendo 1 coberta)
- 02 salas
- 01 cozinha
- 01 despensa
- 01 varanda gourmet
- 01 lavanderia
- 01 piscina

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 469.000,00

5 Data da vistoria: 03/10/2025

Descrição do imóvel da 1ª amostra:

Sala dois ambientes com ar-condicionado.

Banheiro social com pia em pedra natural, espelheira, armário e box.

Cozinha com pia e balcão em L em pedra natural, coifa estilo chaminé, completa em nichos e armários planejados.

Área de serviço.

Despensa com prateleiras em pedra natural.

Três dormitórios com ares-condicionados e cortineiros, armários embutidos em madeira maciça, sendo uma suíte.

Varanda gourmet com pia e ilha em pedra natural, churrasqueira, armários.

Ducha externa refrescante.

Piscina.

Aquecimento solar.

Duas vagas de garagem, sendo uma coberta.

Cerca elétrica.

Portão eletrônico.

6 Fotografia da amostra 01:

Imagem 16 – Fachada externa (Amostra 01)

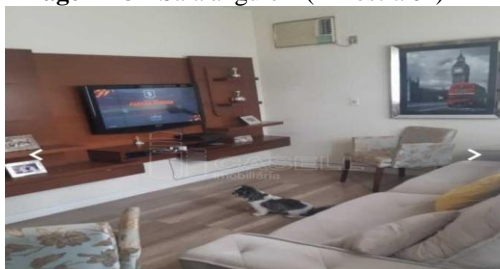


Fonte: Casel Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 17 – Sala ângulo 1 (Amostra 01)



Imagem 18 – Sala ângulo 2 (Amostra 01)



Fonte: Casel Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 19 – Sala ângulo 3 (Amostra 01)



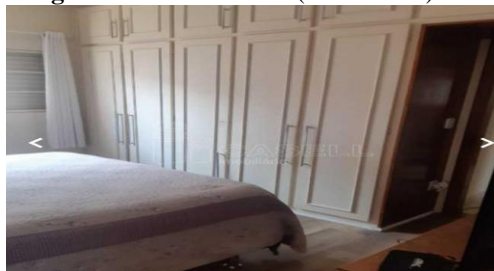
Imagem 20 – Cozinha (Amostra 01)



Fonte: Casel Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 21 – Despensa (Amostra 01)



Imagem 22 – Banheiro social (Amostra 01)**Fonte:** Casel Imobiliária, Araraquara (2025)**Imagem 23** – Lavanderia (Amostra 01)**Imagem 24** – Suíte (Amostra 01)**Fonte:** Casel Imobiliária, Araraquara (2025)**Imagem 25** – Banheiro da suíte (Amostra 01)**Imagem 26** – Dormitório 1 (Amostra 01)**Fonte:** Casel Imobiliária, Araraquara (2025)**Imagem 27** – Dormitório 2 (Amostra 01)**Imagem 28** – Varanda gourmet (Amostra 01)**Fonte:** Casel Imobiliária, Araraquara (2025)**Imagem 29** – Piscina (Amostra 01)

(Amostra 02)**1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 2)**

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim Arangá
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Perfeito estado de conservação.
- Área Real Total: 285 m²
- Área Construída: 160 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 01 lavabo
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 750.000,00

5 Data da vistoria: 03/10/2025

Descrição do imóvel da 2ª amostra:

Sala ampla dois ambientes (TV e Estar) com painel de TV, rack suspenso, cortineiro.
Lavabo.

Cozinha gourmet integrada a sala de jantar, com pia e ilha em pedra natural, torneira de bica alta, cooktop, forno embutido, churrasqueira, completa em nichos e armários planejados.

Belos pendentês completam a decoração.

Três dormitórios, sendo uma suíte com extenso painel de TV e armário planejado.

Banheiro social com pia esculpida, ralo oculto, espelheira, nicho e box.

Lavanderia ampla e bem ventilada.

Garagem para 04 veículos, sendo 02 cobertas.

Quintal.

Preparação para ar-condicionado.

Câmeras de segurança.

Cerca elétrica.

Concertina.

Portão basculante eletrônico.

Entrada social privativa.

6 Fotografia da amostra 02:

Imagem 30 – Fachada externa (Amostra 02)

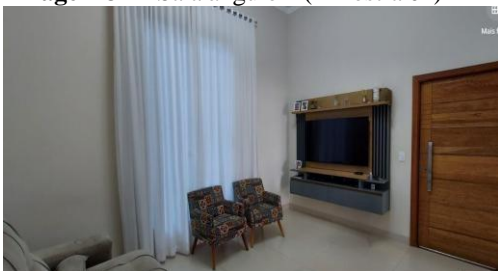


Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 31 – Quintal frente (Amostra 02)



Imagem 32 – Sala ângulo 1 (Amostra 02)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 33 – Sala ângulo 2 (Amostra 02)

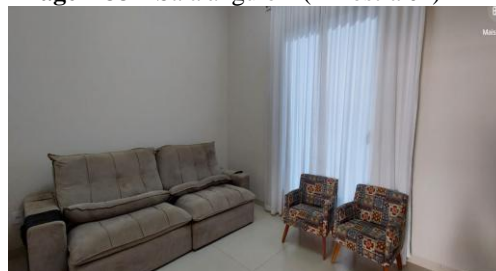


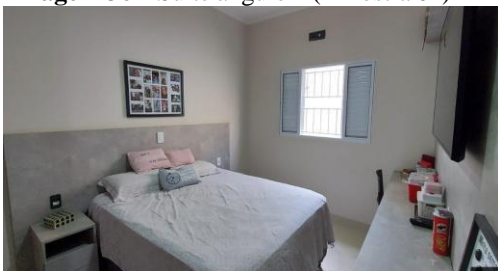
Imagem 34 – Cozinha ângulo 1 (Amostra 02)



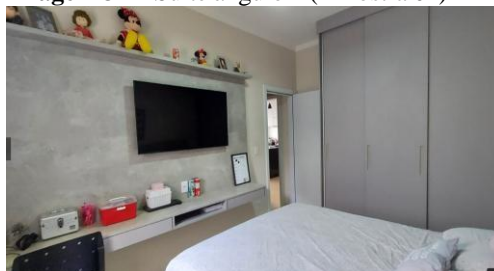
Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 35 – Cozinha ângulo 2 (Amostra 02)

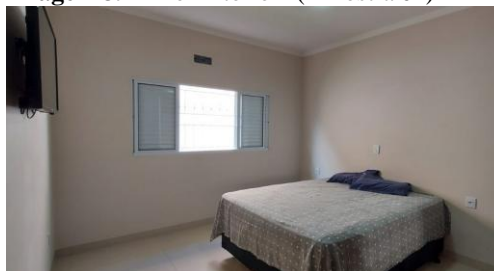
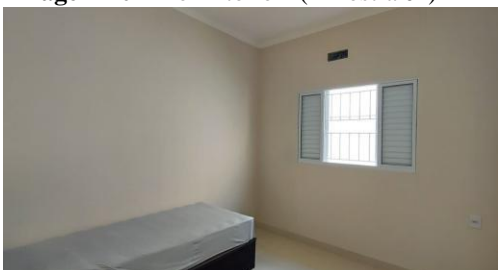


Imagem 36 – Suíte ângulo 1 (Amostra 02)

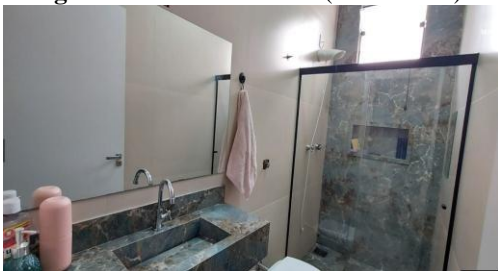
Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 37 – Suíte ângulo 2 (Amostra 02)**Imagem 38** – Banheiro da suíte (Amostra 02)

Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 39 – Dormitório 1 (Amostra 02)**Imagem 40** – Dormitório 2 (Amostra 02)

Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 41 – Lavanderia (Amostra 02)**Imagem 42** – Banheiro social (Amostra 02)

Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 43 – Quintal fundos (Amostra 02)

Amostra 03

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 03)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Suconasa
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Requer pequenos reparos e pintura.
- Área Real Total: 300 m²
- Área Construída: 180 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia
- 01 cômodo despenseiro

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 580.000,00

5 Data da vistoria: 03/10/2025

Descrição do imóvel da 3ª amostra:

Sala ampla com sanca e lâmpadas dicroica pé direito alto.

Lavabo revestido até o teto com pastilhas de vidro.

Jardim de inverno.

Cozinha revestida até o teto.

Área de serviço com armários embutidos.

Banheiro social com box.

Três dormitórios sendo um suíte e um deles com armário planejado.

Todas as janelas são venezianas.

Quintal nos fundos gramado.
Espaço gourmet.
Banheiro externo.
Cômodo despenseiro nos fundos.
Portão fechado eletrônico e entrada social privativa.
Cerca elétrica.
Sistema de monitoramento por câmeras.
Aquecimento da água por boiler.
Garagem para quatro veículos, sendo duas cobertas.

6 Fotografia da amostra 03:

Imagem 44 – Fachada externa (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 45 – Quintal frente (Amostra 03)



Imagem 46 – Fachada (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 47 – Sala TV (Amostra 03)



Imagem 48 – Sala de estar (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 49 – Dormitório 1 (Amostra 03)



Imagem 50 – Banheiro social (Amostra 03)

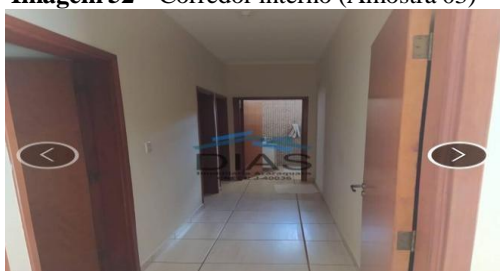


Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 51 – Sala (Amostra 03)



Imagem 52 – Corredor interno (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 53 – Quintal lateral (Amostra 03)



Imagem 54 – Corredor externo (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 55 – Quintal fundos (Amostra 03)



Imagem 56 – Lavanderia (Amostra 03)



Fonte: Dias Imobiliária, Araraquara (2025)

Imagem 57 – Varanda gourmet (Amostra 03)



Amostra 4

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 04)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim Arangá
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Ótimo estado de conservação.
- Área Real Total: 332 m²
- Área Construída: 210,02 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 02 salas
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia
- Piscina

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 530.000,00

5 Data da vistoria: 22/10/2025

Descrição do imóvel da 4ª amostra:

Sala ampla dois ambientes, sanca em gesso com iluminação embutida, porta de grande vão permitindo muita luz natural e acesso ao jardim de inverno, painel de TV, rack suspenso, persianas e ar-condicionado.

Cozinha ampla com pia e balcão estendido em pedra natural, cooktop, completa em nichos e armários planejados.

Banheiro social com pia em pedra natural, armário, espelheira e box.

Jardim de Inverno.

Três dormitórios com armários em madeira maciça, cortineiro, sendo uma suíte com painel de TV, rack suspenso, ar-condicionado e porta balcão com acesso ao jardim de inverno.

Belo paisagismo frontal.

Garagem para quatro veículos, sendo duas cobertas, madeiramento de 1ª e telhas de barro para melhor conforto térmico, toldo complementar para melhor proteção dos veículos.

Piscina aquecida com cascata, iluminação e hidromassagem.

Ampla varanda gourmet, com pia em pedra natural, churrasqueira, cobertura com pé direito alto, madeiramento de 1ª e telhas de barro para melhor conforto térmico.

Edícula: 01 dormitório, 01 banheiro, 01 área de serviço.

Sistema de alarme.

Interfone.

Câmeras de segurança.

Cerca elétrica.

Portão eletrônico basculante.

Entrada social privativa.

6 Fotografia da amostra 04:

Imagem 58 – Fachada externa (Amostra 04)



Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 59 – Paisagismo frontal (Amostra 04)



Imagem 60 – Jardim de inverno (Amostra 04)



Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 61 – Sala de estar (Amostra 04)



Imagem 62 – Sala de jantar (Amostra 04)



Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 63 – Cozinha ângulo 1 (Amostra 04)

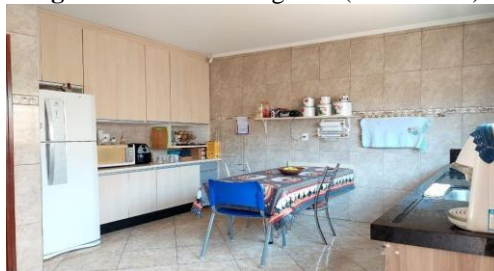


Imagem 64 – Cozinha ângulo 2 (Amostra 04)

Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 65 – Lavanderia (Amostra 04)**Imagem 66** – Banheiro social (Amostra 04)

Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 67 – Suíte ângulo 1 (Amostra 04)**Imagem 68** – Suíte ângulo 2 (Amostra 04)

Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 69 – Banheiro da suíte (Amostra 04)**Imagem 70** – Dormitório 1 (Amostra 04)

Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Imagem 71 – Varanda gourmet (Amostra 04)**Imagem 72** – Piscina (Amostra 04)

Fonte: Imobiliária Borsari, Araraquara (2025)

Amostra 5

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 05)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim Arangá
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Ótimo estado de conservação.
- Área Real Total: 250 m²
- Área Construída: 119 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 05 vagas de garagem (sendo 1 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 680.000,00

5 Data da vistoria: 22/10/2025

Descrição do imóvel da 5ª amostra:

Sala ampla dois ambientes.

Cozinha com pia e balcão em pedra natural.

Três dormitórios, sendo uma suíte.

Banheiro social com pia em pedra natural.

Área de serviço com tanque em louça.

Garagem para cinco veículos, sendo uma coberta.

Quintal.

Concertina.

Interfone.
Portão basculante eletrônico.
Casa recém reformada, piso em porcelanato.

6Fotografia da amostra 05:

Imagem 73 – Fachada externa (Amostra 05)



Fonte: Tedde Work Imóveis, Araraquara (2025)

Imagem 74 – Fachada (Amostra 05)



Imagem 75 – Sala (Amostra 05)

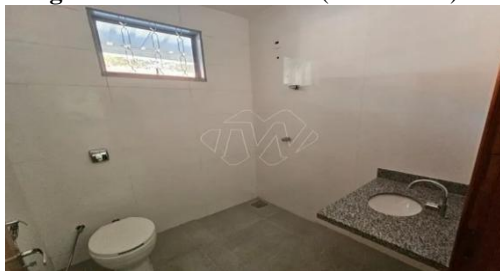


Fonte: Tedde Work Imóveis, Araraquara (2025)

Imagem 76 – Cozinha (Amostra 05)



Imagem 77 – Banheiro social (Amostra 05)



Fonte: Tedde Work Imóveis, Araraquara (2025)

Imagem 78 – Dormitório 1 (Amostra 05)



Imagem 79 – Dormitório 2 (Amostra 05)



Fonte: Tedde Work Imóveis, Araraquara (2025)

Imagem 80 – Lavanderia (Amostra 05)



Amostra 6

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 06)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Suconasa
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Ótimo estado de conservação.
- Área Real Total: 351 m²
- Área Construída: 206 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 680.000,00

5 Data da vistoria: 22/10/2025

Descrição do imóvel da 6ª amostra:

Bela fachada e lindo paisagismo.

Sala dois ambientes, sanca em gesso com iluminação embutida, cortineiro, porta de grande vão permitindo muita luz natural e ar-condicionado.

Sala de jantar com sanca em gesso, iluminação embutida, belo lustre completa a decoração. Cozinha com pia e balcão U em pedra natural, torneira de bica alta, cooktop de cinco trempes, torre quente com forno e micro-ondas embutidos, completa em nichos e móveis planejados.

Três dormitórios com ar-condicionado e completos em móveis planejados, sendo uma suíte com closet.

Banheiro social com pia em mármore travertino, cuba sobreposta, armário, espelheira e box.

Área de serviço com tanque em louça e completa em móveis planejados, inclusive cabideiro.

Espaço gourmet com pia e balcão passa prato em pedra natural, torneira de bica alta, coifa estilo chaminé, churrasqueira, persianas, completa em prateleiras e armários planejados, revestida em porcelanato amadeirado com bela palheta de cores.

Fino acabamento e sofisticação.

Piscina.

Garagem para quatro veículos, sendo duas cobertas.

Quintal.

Cerca elétrica.

Portão basculante eletrônico.

Entrada social privativa.

6 Fotografia da amostra 06:

Imagem 81 – Fachada externa (Amostra 06)



Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 82 – Paisagismo (Amostra 06)



Imagem 83 – Piscina (Amostra 06)



Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 84 – Garagem (Amostra 06)



Imagem 85 – Área gourmet L1 (Amostra 06)



Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 86 – Área gourmet L2 (Amostra 06)



Imagem 87 – Área gourmet L3 (Amostra 06)

Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 88 – Sala TV e estar (Amostra 06)**Imagem 89** – Cozinha L1 (Amostra 06)

Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 90 – Cozinha L2 (Amostra 06)**Imagem 91** – Lavanderia (Amostra 06)

Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Imagem 92 – Dormitório 1 (Amostra 06)**Imagem 93** – Suíte (Amostra 06)

Fonte: Four e Imob, Araraquara (2025)

Amostra 7

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 07)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim das Gaivotas
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Ótimo estado de conservação.
- Área Real Total: 320,24 m²
- Área Construída: 96,70 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 500.000,00

5 Data da vistoria: 22/10/2025

Descrição do imóvel da 8ª amostra:

Sala ampla dois ambientes.

Cozinha ampla com pia e balcão em pedra natural.

Três dormitórios, sendo uma suíte com closet, ar-condicionado e porta balcão.

Área de serviço.

Quintal amplo.

Quatro vagas de garagem, sendo duas cobertas.

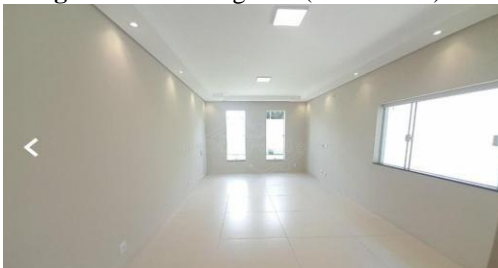
Cerca elétrica.

Portão eletrônico basculante.

6 Fotografia da amostra 07:

Imagem 94 – Fachada externa (Amostra 07)

Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Imagem 95 – Fachada (Amostra 07)**Imagem 96** – Sala ângulo 1 (Amostra 07)**Imagem 97** – Sala ângulo 2 (Amostra 07)

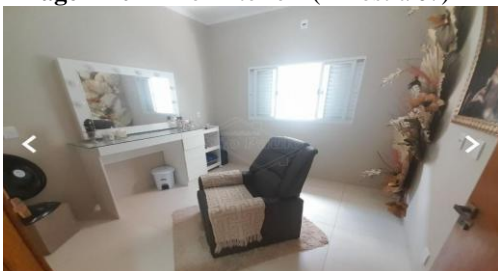
Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Imagem 98 – Cozinha ângulo 1 (Amostra 07)**Imagem 99** – Cozinha ângulo 2 (Amostra 07)

Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Imagem 100 – Banheiro social (Amostra 07)**Imagem 101** – Dormitório 1 (Amostra 07)

Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Imagem 102 – Dormitório 2 (Amostra 07)**Imagem 103** – Suíte (Amostra 07)

Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Imagem 104 – Banheiro da suíte (Amostra 07)



Imagem 105 – Quintal fundos (Amostra 07)



Fonte: Imobiliária São Paulo, Araraquara (2025)

Amostra 8

1 Identificação e caracterização do imóvel: (Amostra 08)

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Jardim Nova América
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Ótimo estado de conservação.
- Área Real Total: 366 m²
- Área Construída: 234,73 m²

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 04 banheiros
- 01 lavabo
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 espaço gourmet
- 01 lavanderia
- 01 piscina

3 Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 Preço (oferta): R\$ 695.000,00

5 Data da vistoria: 22/10/2025

Descrição do imóvel da 8ª amostra:

Sala ampla dois ambientes com ventilador de teto e ar-condicionado, rack suspenso e painel amplo para TV.

Lavabo com pia em pedra natural e bela espelheira.

Cozinha ampla com pia e balcão em pedra natural, completa em armário e ventilador de teto no espaço para mesa de jantar.

Escritório.

Três suítes com ar-condicionado, armários planejados, sendo a máster com banheira de hidromassagem, closet e porta balcão que proporciona maior ventilação e acesso a piscina.

Área de serviço.

Área gourmet com pia em pedra natural, armários e churrasqueira, cobertura com madeira de 1ª e telhas de barro, proporcionando melhor conforto térmico.

Piscina aquecida e cascata.

Ducha externa refrescante.

Quintal amplo.

Quatro vagas de garagem, sendo duas cobertas, lindas pedra naturais no piso.

Sistema de aquecimento por boiler.

6 Fotografia da amostra 08:

Imagem 106 – Garagem (Amostra 08)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 107 – Sala de TV (Amostra 08)



Imagem 108 – Sala de estar (Amostra 08)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 109 – Cozinha L1 (Amostra 08)



Imagem 110 – Cozinha L2 (Amostra 08)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 111 – Banheiro suíte (Amostra 08)



Imagem 112 – Dormitório 1 (Amostra 08)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 113 – Suíte (Amostra 08)



Imagem 114 – Dormitório 2 (Amostra 08)



Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

Imagem 115 – Lavabo (Amostra 08)



Imagem 116 – Piscina (Amostra 08)



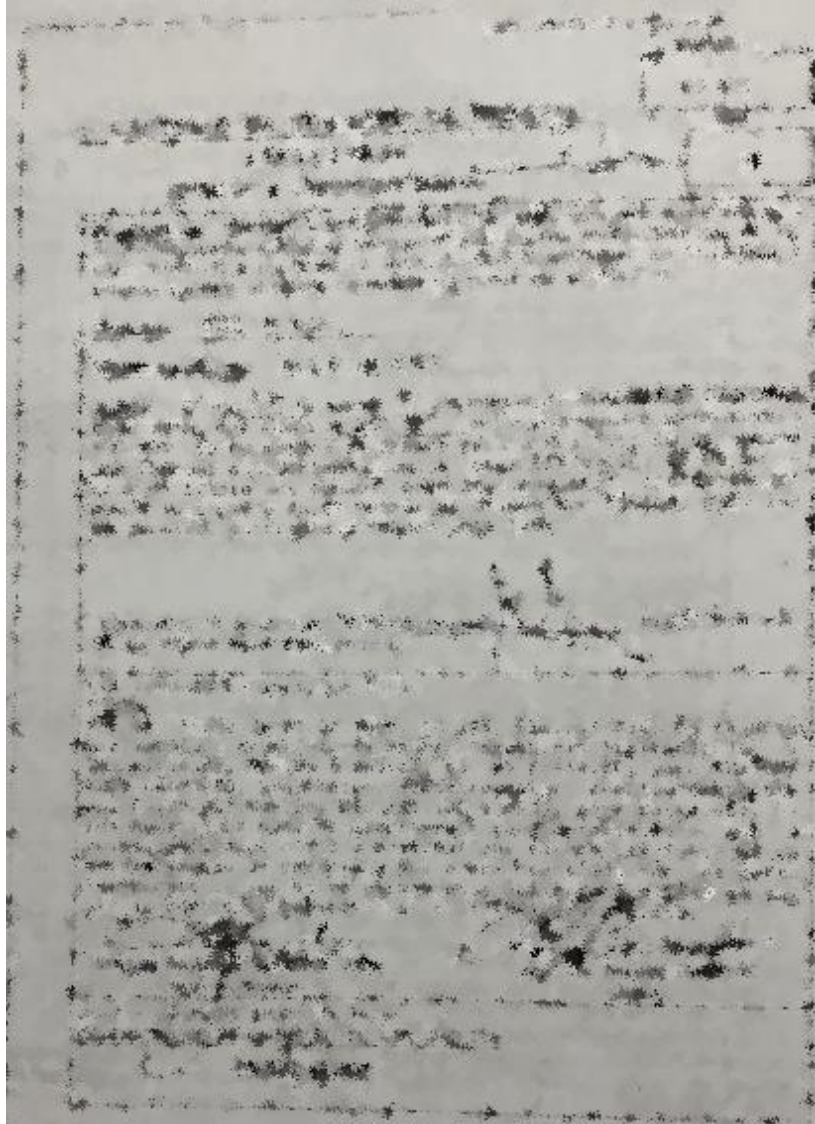
Fonte: Aline Monteiro, Araraquara (2025)

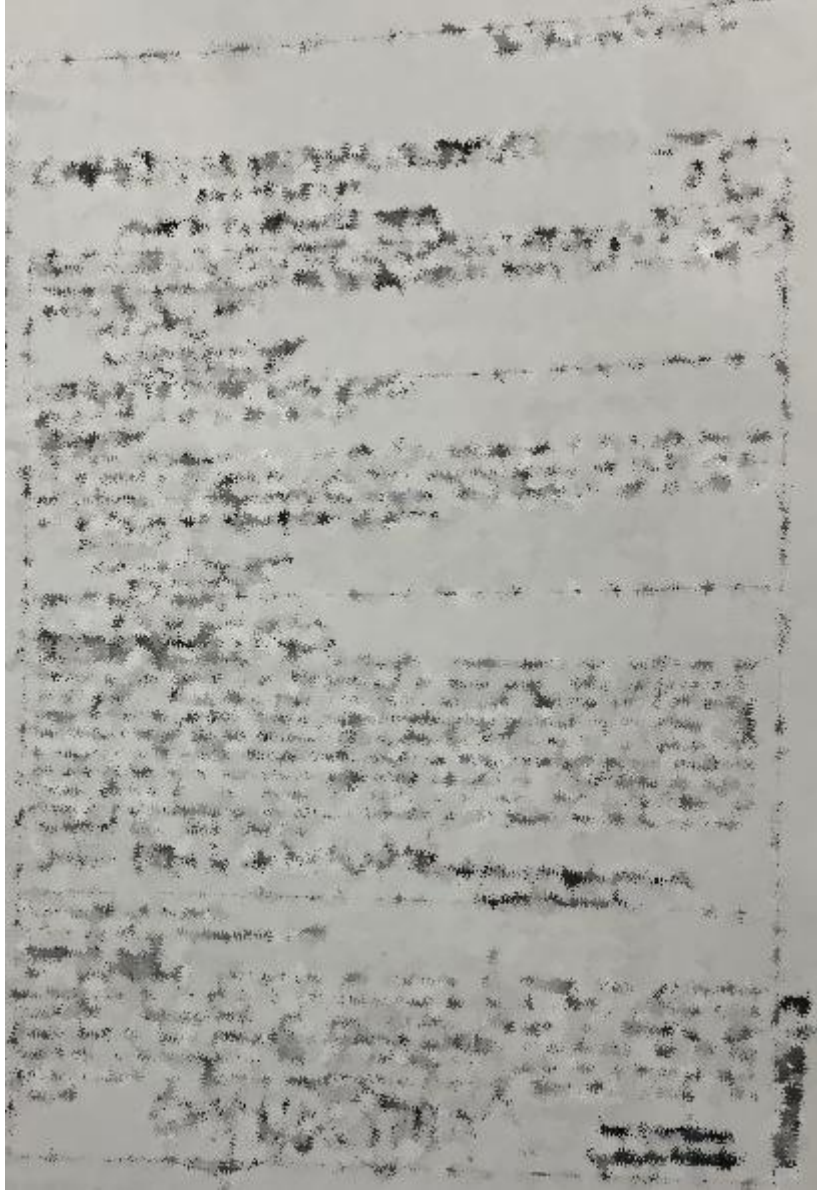
Imagem 117 – Área gourmet (Amostra 08)

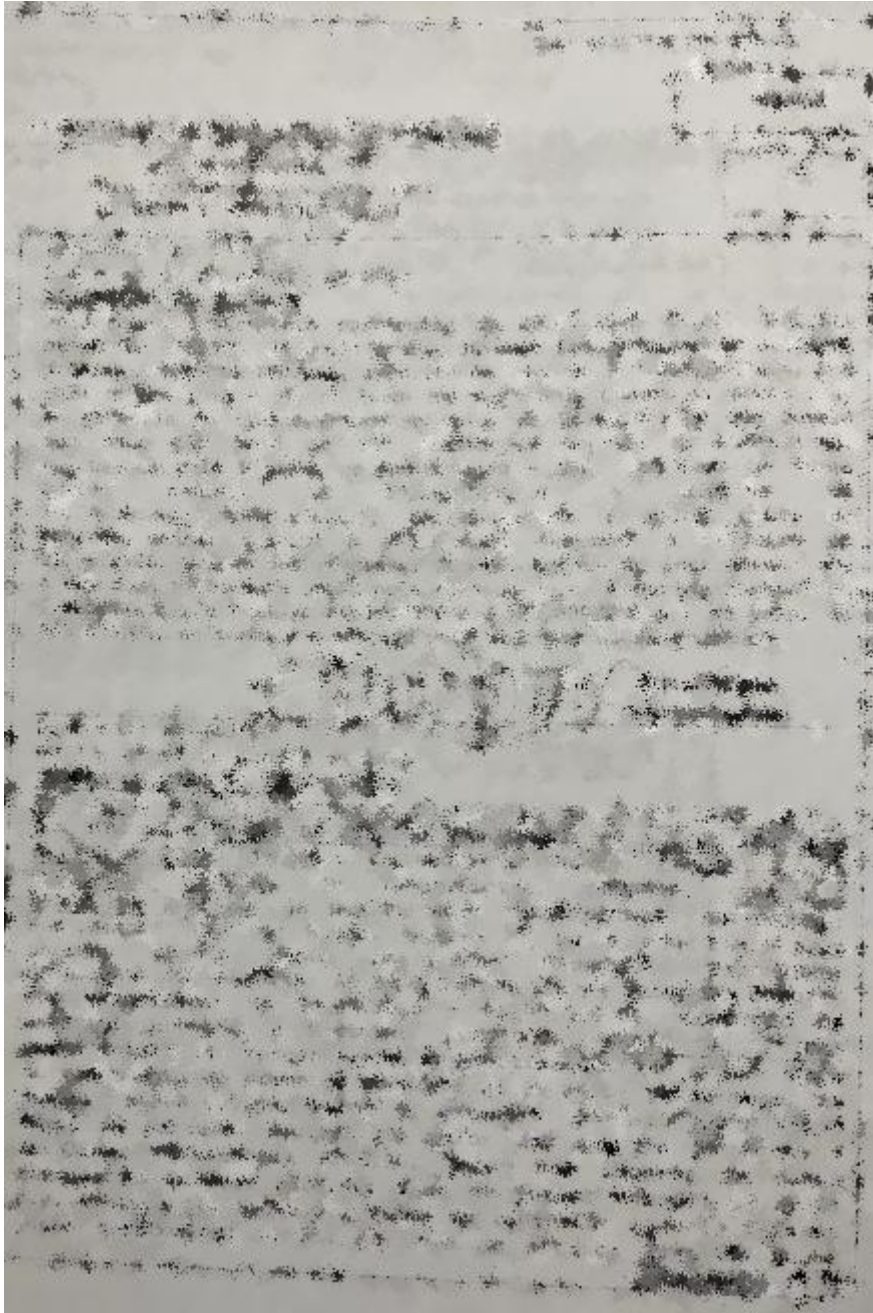


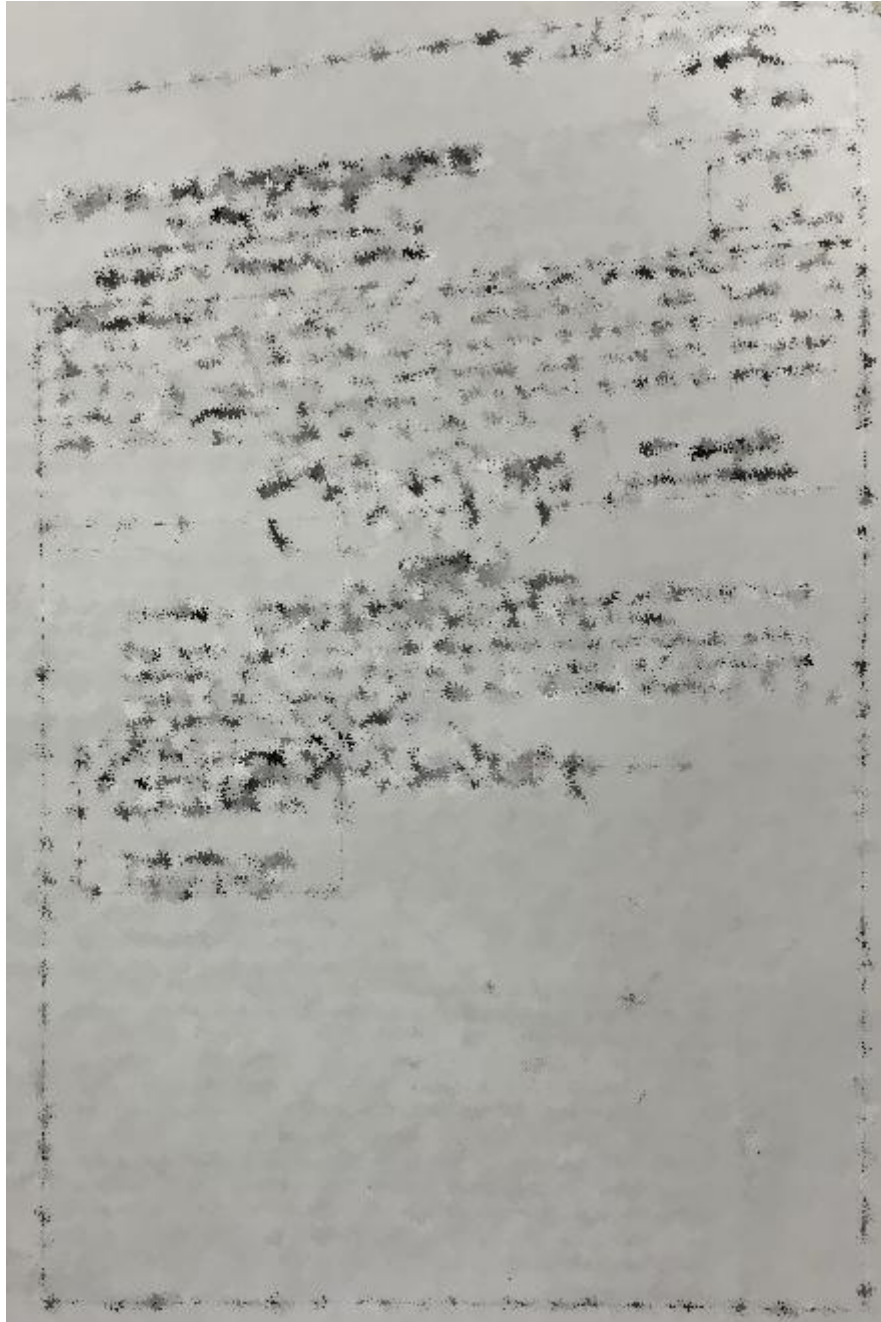
ANEXO 3 - Matrícula do imóvel avaliando

Figura 7 – Certidão de matrícula









Fonte: Cópia do documento impresso fornecido pela proprietária, matrícula nº xxxxx

ANEXO 4 - Espelho do IPTU do imóvel avaliando

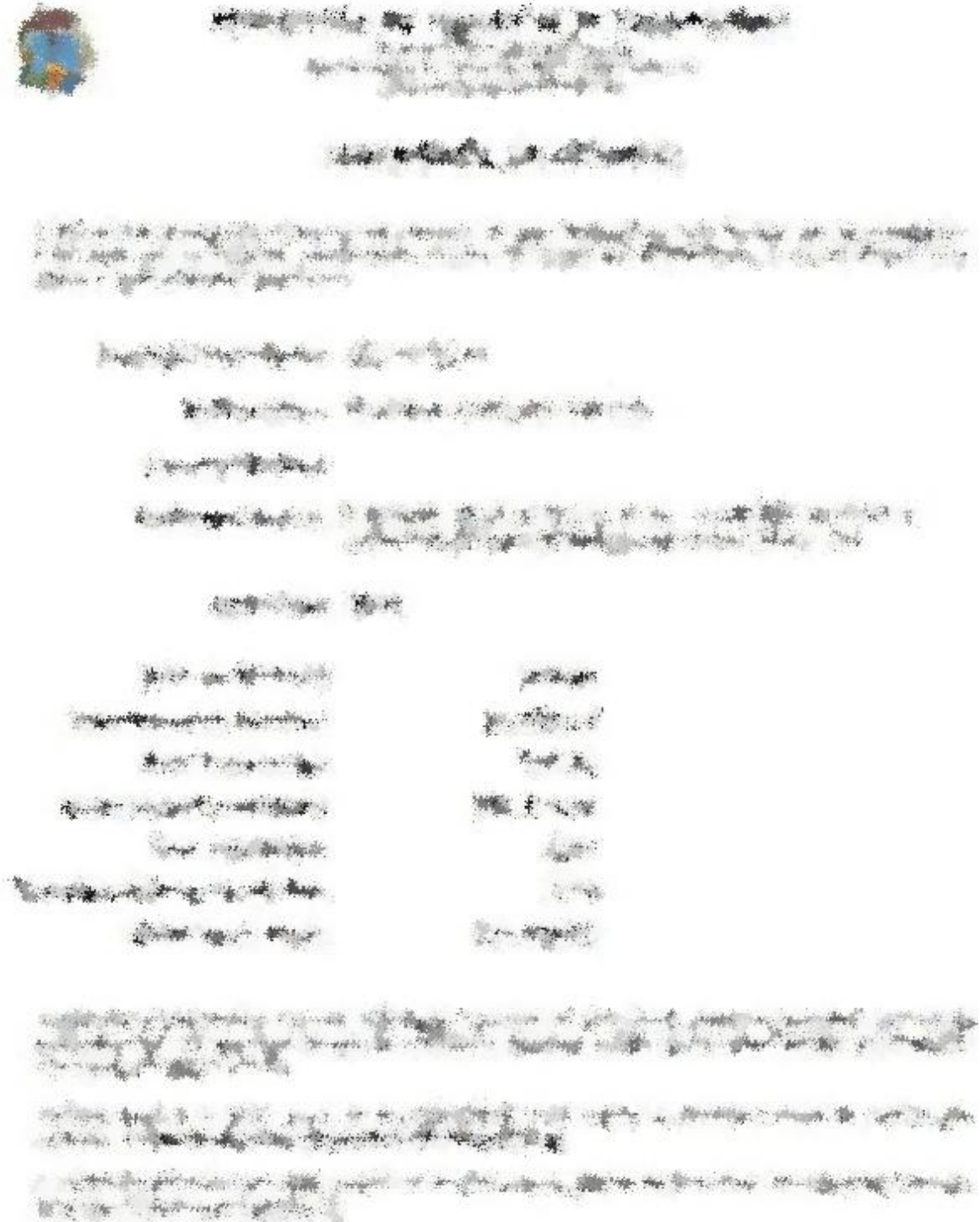
Figura 8 – Espelho do IPTU do imóvel avaliando



Fonte: Cidadão Online ARARAQUARA, Espelho IPTU, 2025

ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando

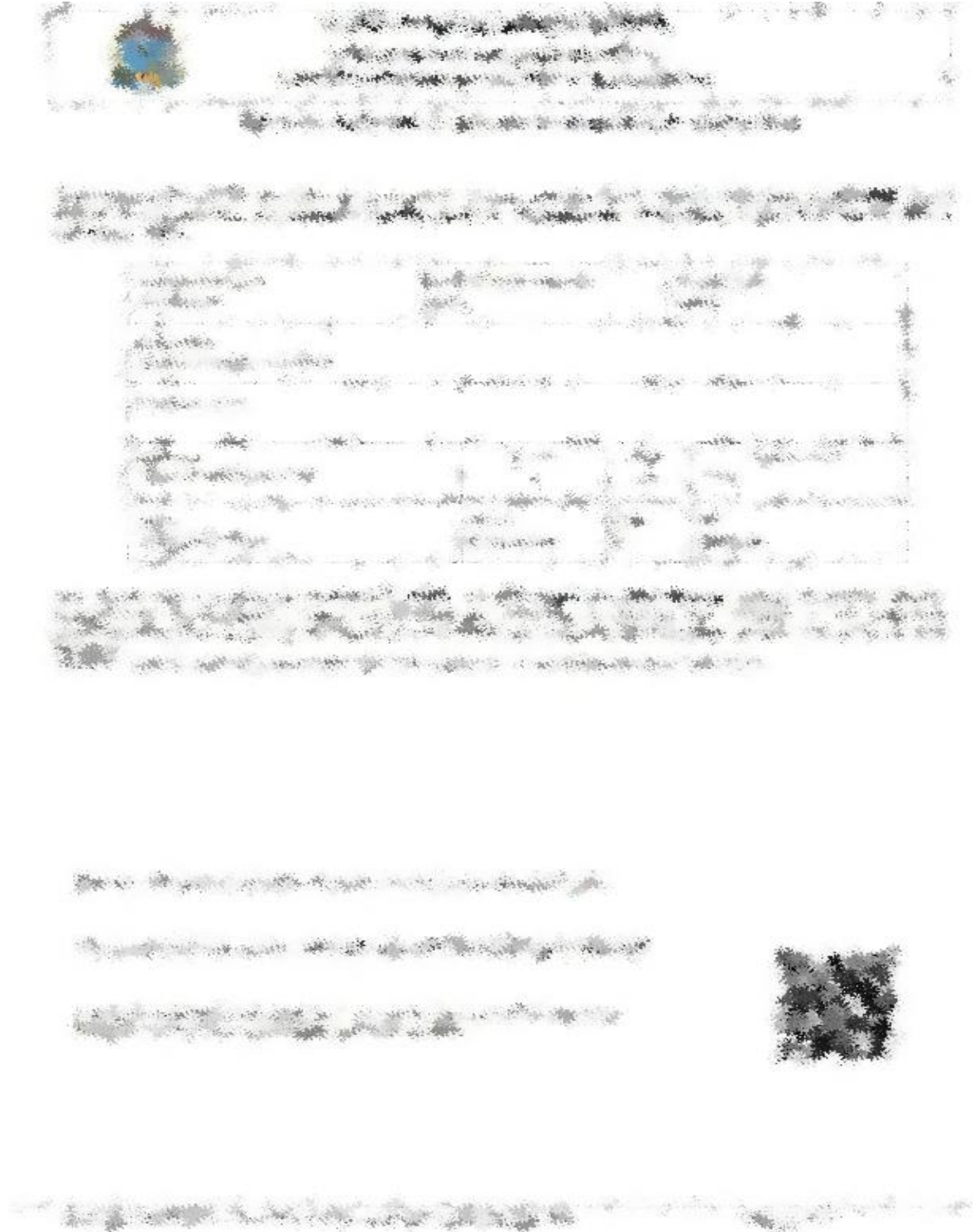
Figura 9 - Certidão de valor venal



Fonte: Cidadão Online ARARAQUARA, Certidão de valor venal, 2025

ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando

Figura 10 - Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxxx



Fonte: Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxxx

ANEXO 7 - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

CLAUDEMIR DE FREITAS

Técnico em transações imobiliário

OBJETIVO

Ingressar no mercado imobiliário como corretor de imóveis, desenvolvendo habilidades em negociação, prospecção de clientes e gestão de vendas, com o objetivo de crescer profissionalmente.

EXPERIÊNCIA

Nestle Ltda.

Operador de empilhadeira, (30 Anos)

FORMAÇÃO

Ensino médio completo

ATIVIDADES

Estagiário na Fernando Obregão Imóvel.

CLAUDINÉIA DE FREITAS

Técnico em transações imobiliárias

OBJETIVO

Desenvolver uma carreira sólida no setor imobiliário, contribuindo para o crescimento da empresa por meio de negociações eficazes, captação de novos clientes e fechamento de contratos, garantindo a satisfação e fidelização do cliente.

EXPERIÊNCIA

João Márcio ME. Auto vidros Corujão.

Auxiliar administrativo

01/16 até 03/17

FORMAÇÃO

Bacharel em Administração de Empresas. Uniara,
Araraquara Conclusão: 2007.

ATIVIDADES

Estagiário na Fernando Obregão Imóvel.

Francine Silva da conceição

Técnico em transações imobiliárias

OBJETIVO

Ingressar no mercado imobiliário como estudante de Transações Imobiliárias, aplicando os conhecimentos adquiridos no curso e aprimorando continuamente minhas competências em comunicação, negociação e gestão de vendas.

EXPERIÊNCIA

Primeira Estacionamentos Ltda.

Auxiliar administrativo

07/2022 até 10/2025

FORMAÇÃO

Ensino médio completo

Técnico em Administração

ATIVIDADES

Auxiliar técnico.

Consultor imobiliário (Realize-se).

Juliana Cristina Gomes da Silva

Técnico em transações imobiliárias

OBJETIVO

Atuar na área imobiliária desenvolvendo habilidades em negociação, captação e intermediação de imóveis, contribuindo para o crescimento da empresa e aprimorando meus conhecimentos como futura corretora de imóveis.

EXPERIÊNCIA

Motorista de Aplicativo

Transportando pessoas e documentos com responsabilidade e ética.

12/2024, atual.

FORMAÇÃO

Ensino médio completo

ATIVIDADES

Motorista de Aplicativo, transporte de pessoas com responsabilidade, segurança e ética.

Transporte de documentos confidenciais, com responsabilidade e sigilo.

