
**Etec “Profª Anna de Oliveira Ferraz”
Técnico em Transações Imobiliárias**

Gisleine Aparecida dos Santos Conde

Graziela Nanci Moreira dos Santos

Iris Caroline Feitosa de Sales

Vitor Payão Ovidio

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM):
avaliação de um imóvel situado na região da Vila Harmonia, na cidade de
Araraquara/SP**

**Araraquara
2025**

Gisleine Aparecida dos Santos Conde

Graziela Nanci Moreira dos Santos

Iris Caroline Feitosa de Sales

Vitor Payão Ovidio

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM):
avaliação de um imóvel situado na região da Vila Harmonia, na cidade de
Araraquara/SP**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) apresentado à 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 este trabalho aos nossos pais, pelo apoio incondicional e amor constante, à nossa família e amigos, pelo incentivo e compreensão nos momentos mais difíceis, e aos professores, pela orientação e ensinamentos valiosos. Por fim, dedicamos a nós mesmos, pela perseverança e empenho ao longo de toda a jornada.

AGRADECIMENTO

A Deus.

Aos Professores Antonio Marcos de Souza Lemos e Gabriela Messias da Silva,
nossos orientadores pelo conteúdo ministrado.

À Etec Prof^a Anna de Oliveira Ferraz pela oferta do curso.

Aos demais professores pela dedicação

Aos colegas de classe pelo companheirismo.

Aos demais que contribuíram para a construção do seu TCC.

A verdadeira motivação vem de realização,
desenvolvimento pessoal, satisfação no
trabalho e reconhecimento.

FREDERICK HERZBERG

RESUMO

O presente trabalho apresenta o desenvolvimento de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), elaborado como requisito do curso Técnico em Transações Imobiliárias da ETEC “Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz”. O estudo tem como propósito determinar o valor de mercado de um imóvel residencial situado na região da Vila Harmonia, em Araraquara/SP. Para a execução do parecer, foram seguidas as normas da ABNT/NBR 14653 e as diretrizes da Resolução COFECI nº 1.066/07, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A pesquisa envolveu a coleta e análise de imóveis semelhantes disponíveis no mercado local, considerando fatores como área construída, localização, padrão construtivo e estado de conservação. Após os cálculos de ponderação e homogeneização, chegou-se ao valor de R\$ 911.952,39, representando o preço justo de comercialização. O trabalho evidencia a importância do avaliador imobiliário na sociedade, como profissional capacitado a oferecer laudos técnicos confiáveis e embasados, contribuindo para a valorização da profissão e para a segurança das negociações imobiliárias.

Palavras-chave: Avaliação mercadológica. Corretores de imóveis. Parecer técnico. Mercado imobiliário. Araraquara.

ABSTRACT

This paper presents the development of a Technical Opinion on Market Appraisal (PTAM), prepared as a requirement for the Real Estate Transactions Technical Course at ETEC “Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz”. The study aims to determine the market value of a residential property located in the Vila Harmonia area, in Araraquara/SP. For the preparation of the report, the ABNT/NBR 14653 standards and the guidelines of COFECI Resolution No. 1.066/07 were followed, applying the Direct Comparative Market Data Method. The research involved collecting and analyzing similar properties available on the local market, considering factors such as built area, location, construction standard, and state of conservation. After performing weighting and homogenization calculations, the final value reached was R\$ 911,952.39, representing the fair market price. This work highlights the importance of the real estate appraiser in society as a qualified professional capable of providing reliable and well-founded technical reports, contributing both to the appreciation of the profession and to the security of real estate transactions.

Keywords: Market appraisal. Real estate agents. Technical report. Real estate market. Araraquara.

Lista de Figuras

Figura 1 – Gráfico mercadológico	27
Figura 2 – Fachada (imóvel avaliando)	33
Figura 3 – Entrada/Garagem (imóvel avaliando).....	33
Figura 4 – Cozinha (imóvel avaliando)	34
Figura 5 – Área de Serviço (imóvel avaliando).....	34
Figura 6 – Despensa (imóvel avaliando)	34
Figura 7 – Banheiro Serviço (imóvel avaliando).....	34
Figura 8 – Escritório (imóvel avaliando).....	34
Figura 9 – Lavabo (imóvel avaliando).....	34
Figura 10 – Suíte (imóvel avaliando)	35
Figura 11 – Banheiro Suíte (imóvel avaliando).....	35
Figura 12 – Quarto 01 (imóvel avaliando).....	35
Figura 13 – Quarto 02 (imóvel avaliando).....	35
Figura 14 – Banheiro Social	35
Figura 15 – Sala TV (imóvel avaliando)	35
Figura 16 – Sala Estar/Jantar (imóvel avaliando).....	36
Figura 17 – Depósito (imóvel avaliando)	36
Figura 18 – Fachada (amostra 4)	38
Figura 19 – Sala de estar (amostra 4)	38
Figura 20 – Sala de Jantar e Cozinha (amostra 4)	38
Figura 21 – Cozinha e Sala de Jantar (amostra 4)	38
Figura 22 – Quintal (amostra 4).....	38
Figura 23 – Quintal e Área de Serviço (amostra 4).....	38
Figura 24 – Quarto 1 (amostra 4)	38
Figura 25 – Quarto 2 (amostra 4)	38
Figura 26 – Quarto 3 (amostra 4)	39
Figura 27 – Cozinha e Sala de Jantar (amostra 4)	39
Figura 28 – Banheiro (amostra 4).....	39
Figura 29 – Fachada (amostra 6)	41
Figura 30 – Entrada (amostra 6)	41
Figura 31 – Garagem (amostra 6).....	41
Figura 32 – Sala de estar (amostra 6)	41
Figura 33 – Lavabo (amostra 6).....	41
Figura 34 – Quarto 1 (amostra 6)	41
Figura 35 – Banheiro social (amostra 6).....	41
Figura 36 – Banheiro suíte (amostra 6)	41
Figura 37 – Cozinha (amostra 6)	42
Figura 38 – Área de serviço (amostra 6)	42
Figura 39 – Fachada (amostra 7)	44
Figura 40 – Sala de estar (amostra 7)	44

Figura 41 – Lavabo (amostra 7).....	44
Figura 42 – Banheiro social (amostra 7).....	44
Figura 43 – Quarto 1 (amostra 7)	44
Figura 44 – Quarto 2 (amostra 7)	44
Figura 45 – Quarto 3 (amostra 7)	44
Figura 46 – Cozinha (amostra 7)	44
Figura 47 – Fachada (amostra 8)	46
Figura 48 – Entrada (amostra 8)	46
Figura 49 – Sala de estar (amostra 8)	46
Figura 50 – Sala de estar (amostra 8)	46
Figura 51 – Quarto (amostra 8)	46
Figura 52 – Banheiro (amostra 8).....	46
Figura 53 – Quarto (amostra 8)	46
Figura 54 – Quarto (amostra 8)	46
Figura 55 – Banheiro (amostra 8).....	47
Figura 56 – Cozinha (amostra 8)	47
Figura 57 – Lavanderia (amostra 8).....	47
Figura 58 – Lazer (amostra 8)	47
Figura 59 – Lavabo (amostra 8).....	47
Figura 60 – Quarto 4 (amostra 8)	47
Figura 61 – Quintal (amostra 8).....	47
Figura 62 – Quintal (amostra 8).....	47
Figura 63 – Certidão de matrícula folha 01	48
Figura 64 – Certidão de matrícula folha 01 (verso).....	49
Figura 65 – Certidão de matrícula folha 02	50
Figura 66 – Certidão de matrícula folha 02 (verso).....	51
Figura 67 – Certidão de matrícula folha 03	52
Figura 68 – Espelho do IPTU do imóvel avaliando	53
Figura 69 – Certidão de valor venal.....	54
Figura 70 – Certidão negativa de débitos imobiliários	55

Lista de Quadros

Quadro 1 – Modelo de diário de TCC	10
Quadro 2 – Ficha de registro	11
Quadro 3 – Modelo de cronograma.....	13
Quadro 4 – Controle dos recursos utilizados.....	21
Quadro 5 – Quadro de categorias e subcategorias.....	22
Quadro 6 – Números de alunos por eixo tecnológico	26

Lista de Tabela

Tabela – Números de alunos por curso.....	25
--	----

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: Ana Cláudia Machado Nery e Virginia Machado Nery

Avaliadores: Gisleine Aparecida dos Santos Conde
Graziela Nanci Moreira dos Santos
Iris Caroline Feitosa de Sales
Vitor Payão Ovidio

Vista do imóvel avaliando



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

SUMÁRIO

1 INTERESSADO	13
2 FINALIDADE.....	14
3 DA COMPETÊNCIA.....	15
4 NORMAS TÉCNICAS	16
5 ABREVIATURAS.....	17
6 IMÓVEL AVALIANDO	18
7 VISTORIA	19
8 CONTEXTO URBANO	20
9 METODOLOGIA UTILIZADA.....	21
10 PESQUISA DE MERCADO	22
10.1 Existência de preços do tipo oferta	23
10.2 Evolução dos cálculos.....	23
11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	26
12 GRÁFICO MERCADOLÓGICO.....	27
13 CONCLUSÃO	28
REFERÊNCIAS	30
ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando	32
ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras).....	37
ANEXO 3 - Matrícula do imóvel avaliando.....	48
ANEXO 4 - Espelho do IPTU do imóvel avaliando.....	53
ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando	54
ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando.....	55
ANEXO 7 - CURRÍCULO DOS AVALIADORES.....	56

1 INTERESSADO

Sra. [REDACTED] proprietárias
do imóvel avaliando localizado na Av. [REDACTED]
[REDACTED] Araraquara, Estado de São Paulo.

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 Sr. [REDACTED], localizado na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo à [REDACTED], Jardim Vale das Rosas, CEP: [REDACTED], devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP sob a matrícula nº [REDACTED] com as seguintes características:

“O lotes [REDACTED] do loteamento Jardim Vale das Rosas, em Araraquara, medindo 12,50 metros de frente para a Avenida 1; igual medida na linha dos fundos, onde divide com o lote 14; 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 03 e do outro lado com o lote 05, encerrando a área de 437,50 m².

[REDACTED]
[REDACTED]”.

“[REDACTED] Atendendo requerimento de 09/01/2001, habite-se nº [REDACTED] e CND/INSS nº [REDACTED] de 09/01/2001, no terreno foi construído o prédio sob [REDACTED]
[REDACTED]”.

7 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada “in loco” pelos subscritores e em companhia da Sra. [REDACTED], no período da tarde, sendo conferida a metragem da edificação, verificada a idade do mesmo, o qual tem idade real de 24 (vinte e quatro) anos, onde analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Assim denota-se uma idade aparente de 10 (dez) anos, ou seja, um imóvel em ótimo estado de conservação, pronto para morar.

Trata-se de uma casa térrea residencial unifamiliar, com área total construída de 290,50m², encontrando-se atualmente ocupada por moradores, 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 Vale das Rosas, o qual é dotado de boa infraestrutura básica, tal como, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, torres de telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública [REDACTED] [REDACTED] panificadoras, farmácias, escolas particulares, supermercado (Savegnago), ao lado da residência [REDACTED] [REDACTED]

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 23 e 26 de agosto 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	257,00	650.000,00	2.529,18	1,00
02	Amostra 2	213,00	650.000,00	3.051,64	1,20
03	Amostra 3	181,00	850.000,00	4.696,13	1,85
04	Amostra 4	247,18	820.000,00	3.317,42	1,31
05	Amostra 5	248,00	990.000,00	3.991,94	1,57
06	Amostra 6	174,37	650.000,00	3.727,71	1,47
07	Amostra 7	198,18	700.000,00	3.532,14	1,39
08	Amostra 8	207,41	700.000,00	3.374,96	1,33

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Nesta avaliação adotou-se o CUB R1 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	257,00	585.000,00	2.276,26	0,90
02	Amostra 2	213,00	585.000,00	2.746,48	1,08
03	Amostra 3	181,00	765.000,00	4.226,52	1,67
04	Amostra 4	202,65	738.000,00	2.895,68	1,18
05	Amostra 5	248,00	891.000,00	3.592,74	1,42
06	Amostra 6	174,37	585.000,00	3.354,93	1,32
07	Amostra 7	198,18	630.000,00	3.178,93	1,25
08	Amostra 8	207,41	630.000,00	3.037,46	1,20

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Evolução dos cálculos

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 25.399,01}}{8}$$

Média Aritmética = R\$ 3.174,88/m² (1,25 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 16% (dez pontos percentuais) para encontrar as amostras com valores mais reais ao mercado, eliminando-se assim os imóveis com valores inferiores à R\$ 2.920,89 (média aritmética -8%) e superiores à R\$ 3.428,87 (média aritmética +8%), restando apenas as amostras abaixo como ponderação:

Tabela 3: fator de ponderação

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M ²)	VALOR (R\$)	R\$/M ²	CUB/M ²
04	Amostra 4	247,18	738.000,00	2.895,68	1,18
06	Amostra 6	174,37	585.000,00	3.354,93	1,32
07	Amostra 7	198,18	630.000,00	3.178,93	1,25
08	Amostra 8	207,41	630.000,00	3.037,46	1,20

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 12.557,00}}{4}$$

Média Ponderada = R\$ 3.139,25/m² (1,24 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 - média homogeneizada

Nº	AMOSTRAS	ÁREA TOTAL (M ²)	VALOR (R\$)	R\$/M ²	CUB/M ²
04	Amostra 4	247,18	738.000,00	2.895,68	1,18
06	Amostra 6	174,37	585.000,00	3.354,93	1,32
07	Amostra 7	198,18	630.000,00	3.178,93	1,25
08	Amostra 8	207,41	630.000,00	3.037,46	1,20

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma dos valores (R\$/M}^2\text{) após ponderação e homogeneização}}{\text{Quantidade de amostras após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 12.557,00}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 3.139,25/m}^2 \text{ (1,24 CUBs de setembro/2025)}$$

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 3.139,25/m}^2 \text{ (1,24 CUBs de setembro/2025)}$$

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 = 290,50m² X R\$ 3.139,25m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 911.952,39

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\$ 911.952,39</p> <p style="text-align: center;">(359,80 CUBs de setembro/2025)</p>

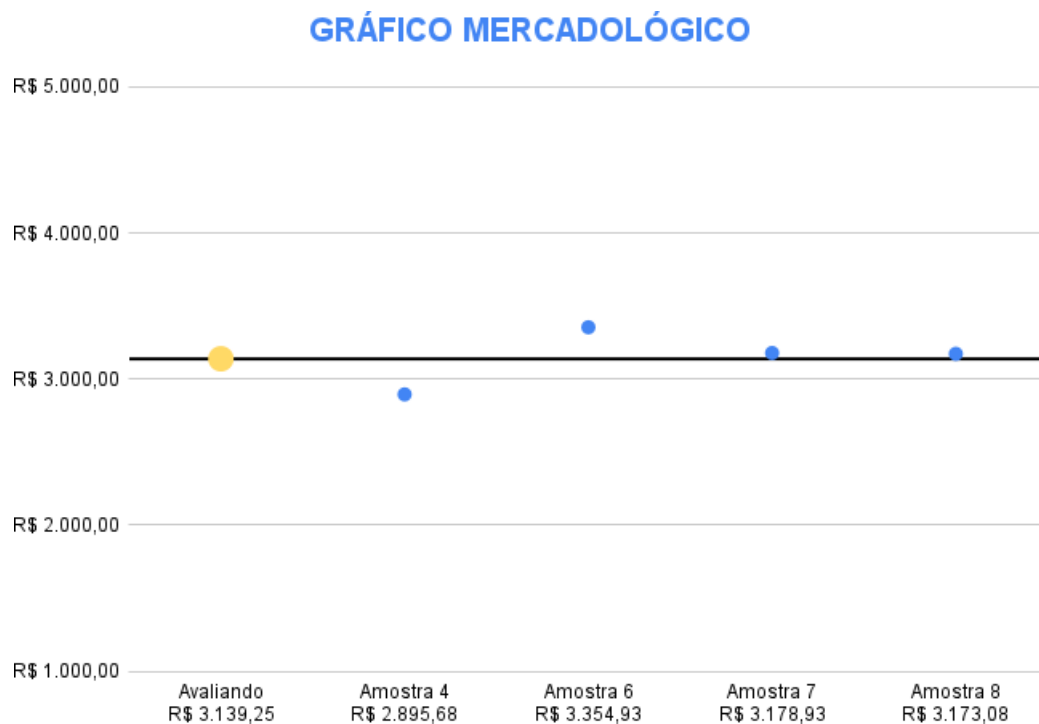
Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

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 amarelo 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 1 - Gráfico mercadológico



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

13 CONCLUSÃO

Após elaboradas 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\$ 911.952,39 (novecentos e onze mil, novecentos e cinquenta e dois reais e trinta e nove centavos), ou 359,80 CUBs de setembro/2025, sendo aceita ainda uma variação de até 10% (cinco pontos percentuais), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 820.757,15 (oitocentos e vinte mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos) e o máximo de R\$ 1.003.147,63 (um milhão e três mil, novecentos e cento e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos).

Ressalte-se que o terreno foi avaliado considerando a metragem de **290,50 m²**, porém, na matrícula do imóvel consta a área de **212,91 m²**. Tal divergência, na realidade, pode ocasionar uma depreciação no valor do imóvel a ser apreciado e/ou demandar correção posterior, caso necessário.

Araraquara/SP, 24 de outubro de 2025.

GISLEINE APARECIDA DOS SANTOS CONDE

RG nº xxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxx

E-mail: xxxxxxx@uol.com.br

GRAZIELA NANCI MOREIRA DOS SANTOS

RG nº xxxxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxx@gmail.com

IRIS CAROLINE FEITOSA DE SALES

RG nº xxxxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxx@gmail.com

VITOR PAYÃO OVIDIO

RG n° xxxxxxxx

CPF n° xxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxx@gmail.com

REFERÊNCIAS

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 6024**: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

CHAVES NA MÃO. **Imóvel nº 2977**. 2025. Disponível em: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araraquara-jardim-vale-das-rosas-437m2-RS650000/id-32281357/>. Acesso em: 23 set. 2025.

CHAVES NA MÃO. **Imóvel nº 3976**. 2025. Disponível em: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araraquara-jardim-vale-das-rosas-412m2-RS850000/id-35124254/>. Acesso em: 23 set. 2025.

BORSARI IMOVEIS. **Imóvel nº 14044**. 2025. Disponível em: <https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/14044>. Acesso em: 23 set. 2025.

ZAP IMOVEIS. **Imóvel nº 2779399921**. 2025. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-closet-jardim-vale-das-rosas-araraquara-sp-248m2-id-2779399921>. Acesso em: 23 set. 2025.

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. **Imóvel nº 13456**. 2025. Disponível em: <https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/13456>. Acesso em: 26 set. 2025.

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. **Imóvel nº 18978**. 2025. Disponível em: <https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/18978>. Acesso em: 26 set. 2025.

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. **Imóvel nº 17415**. 2025. Disponível em: <https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-das-roseiras/17415>. Acesso em: 26 set. 2025.

TEDEWORKI IMOBILIARIA. **Imóvel nº 36583**. 2025. Disponível em:
<https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/36583>.
Acesso em: 26 set. 2025.

ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

- Matrícula: xxxxxxxxx
- Cartório: 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP
- Inscrição Cadastral: xxxxxxxxxxxxxx
- Proprietário: [REDACTED]
- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Endereço: [REDACTED]
[REDACTED]
- Área construída: 290,50m²
- Área total (com terreno): 437,50 m²
- Testada: 12,50mt
- Topologia do terreno: total desnível
- Posição: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Ano de construção: 2001
- Idade aparente: 15 anos

2 - Descritivo do imóvel:

- Casa toda lajotada e com interior todo de piso cerâmico;
- Área gourmet com churrasqueira e espaço coberto amplo madeira aparente;
- 01 caixas d'água (mil litros), o que é crucial em tempos de escassez;
- Todas as janelas e portas em perfeito estado de conservação sendo todas em alumínio exceto as internas que são em madeira
- Todos os cômodos possuem armários planejados;
- 01 sala de estar;
- 01 sala de jantar;
- 01 cozinha com armário de madeira embutido;
- 01 banheiro social

- 01 lavabo;
- 01 escritório com moveis planejados;
- 02 quartos de solteiro com guarda-roupas de madeira planejado;
- 01 quarto suíte com guarda-roupas de madeira planejada;
- Garagem coberta para 03 carro na frente da casa;
- Garagem descoberta para aproximadamente 10 carros na frente da casa;
- Cerca elétrica;
- Portão automático na frente.
- Depósito
- Lavanderia com banheiro e despensa acoplado
- Sala de TV
- Pintura intacta
- Não possui mofos e infiltrações
- O imóvel possui calhas
- Ventiladores em todos os quartos
- Quintal todo revestido

3 - Fotografias do imóvel avaliando:

Figura 2 – Fachada (imóvel avaliando)



Figura 3 – Entrada/Garagem (imóvel avaliando)



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 4 – Cozinha (imóvel avaliando)

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 5 – Área de Serviço (imóvel avaliando)**Figura 6 – Despensa (imóvel avaliando)**

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 7 – Banheiro Serviço (imóvel avaliando)**Figura 8 – Escritório (imóvel avaliando)**

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 9 – Lavabo (imóvel avaliando)

Figura 10 – Suíte (imóvel avaliando)

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 11 – Banheiro Suíte (imóvel avaliando)**Figura 12 – Quarto 01 (imóvel avaliando)**

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 13 – Quarto 02 (imóvel avaliando)**Figura 14 – Banheiro Social (imóvel avaliando)**

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Figura 15 – Sala TV (imóvel avaliando)

Figura 16 – Sala Estar/Jantar (imóvel avaliando)



Figura 17 – Depósito (imóvel avaliando)



Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras)

Amostra 4

1 Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Harmonia
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Sem necessidade reparos
- Área Real Total: 360,00 m²
- Área Construída: 247,18 m²

2 Características da edificação:

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

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

4 Preço (oferta): R\$ 820.000,00

5 Data da vistoria: 08/10/2025

6 Fotografia da amostra:

Figura 18 – Fachada (amostra 4)



Fonte: BORSARI IMOVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Figura 19 - Sala de estar (amostra 4)



Figura 20 - Sala de Jantar e Cozinha (amostra 4)



Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Figura 21 - Cozinha e Sala de Jantar (amostra 4)



Figura 22 - Quintal (amostra 4)

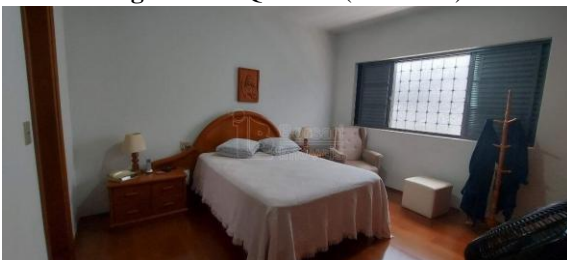


Fonte: BORSARI IMOVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Figura 23 - Quintal e Área de Serviço (amostra 4)



Figura 24 – Quarto 1 (amostra 4)



Fonte: BORSARI IMOVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Figura 25 – Quarto 2 (amostra 4)



Figura 26 - Quarto 3 (amostra 4)



Figura 27 - Cozinha e Sala de Jantar (amostra 4)



Fonte: BORSARI IMOVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Figura 28 - Banheiro (amostra 4)



Fonte: BORSARI IMOVEIS. Código imóvel nº 14044, 2025

Amostra 6

1 Identificação e caracterização do imóvel:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 01 lavabo
- 02 vagas de garagem (sendo 1 coberta)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia

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

4 Preço (oferta): R\$ 650.000,00

5 Data da vistoria: 08/10/2025

6 Fotografia da amostra:

Figura 29 - Fachada (amostra 6)

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 13456, 2025

Figura 30 - Entrada (amostra 6)**Figura 31 - Garagem (amostra 6)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 13456, 2025

Figura 32 - Sala de estar (amostra 6)**Figura 33 - Lavabo (amostra 6)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 13456, 2025

Figura 34 - Quarto 1 (amostra 6)**Figura 35 - Banheiro social (amostra 6)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 13456, 2025

Figura 36 - Banheiro suíte (amostra 6)

Figura 37 - Cozinha (amostra 6)



Figura 38 - Área de serviço (amostra 6)



Fonte: IMOBILIARIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 13456, 2025

Amostra 7

1 Identificação e caracterização do imóvel:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 Características da edificação:

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

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

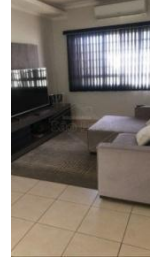
4 Preço (oferta): R\$ 700.000,00

5 Data da vistoria: 08/10/2025

6 Fotografia da amostra:

Figura 39 - Fachada (amostra 7)

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 17415, 2025

Figura 40 - Sala de estar (amostra 7)**Figura 41 – Lavabo (amostra 7)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 17415, 2025

Figura 42 – Banheiro social (amostra 7)**Figura 43 – Quarto 1 (amostra 7)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 17415, 2025

Figura 44 – Quarto 2 (amostra 7)**Figura 45 – Quarto 3 (amostra 7)**

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 17415, 2025

Figura 46 – Cozinha (amostra 7)

Amostra 8

1 Identificação e caracterização do imóvel:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6 Características da edificação:

- 04 dormitórios
- 02 banheiros
- 01 lavabo
- 04 vagas de garagem
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia

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

6 Preço (oferta): R\$ 700.000,00

5 Data da vistoria: 08/10/2025

6 Fotografia da amostra:

Figura 47 – Fachada (amostra 8)

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 48 – Entrada (amostra 8)**Figura 49 – Sala de estar (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 50 – Sala de estar (amostra 8)**Figura 51 – Quarto (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 52 - Banheiro (amostra 8)**Figura 53 - Quarto (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 54 - Quarto (amostra 8)

Figura 55 – Banheiro (amostra 8)

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 56 - Cozinha (amostra 8)**Figura 57 - Lavanderia (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 58 - Lazer (amostra 8)**Figura 59 - Lavabo (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

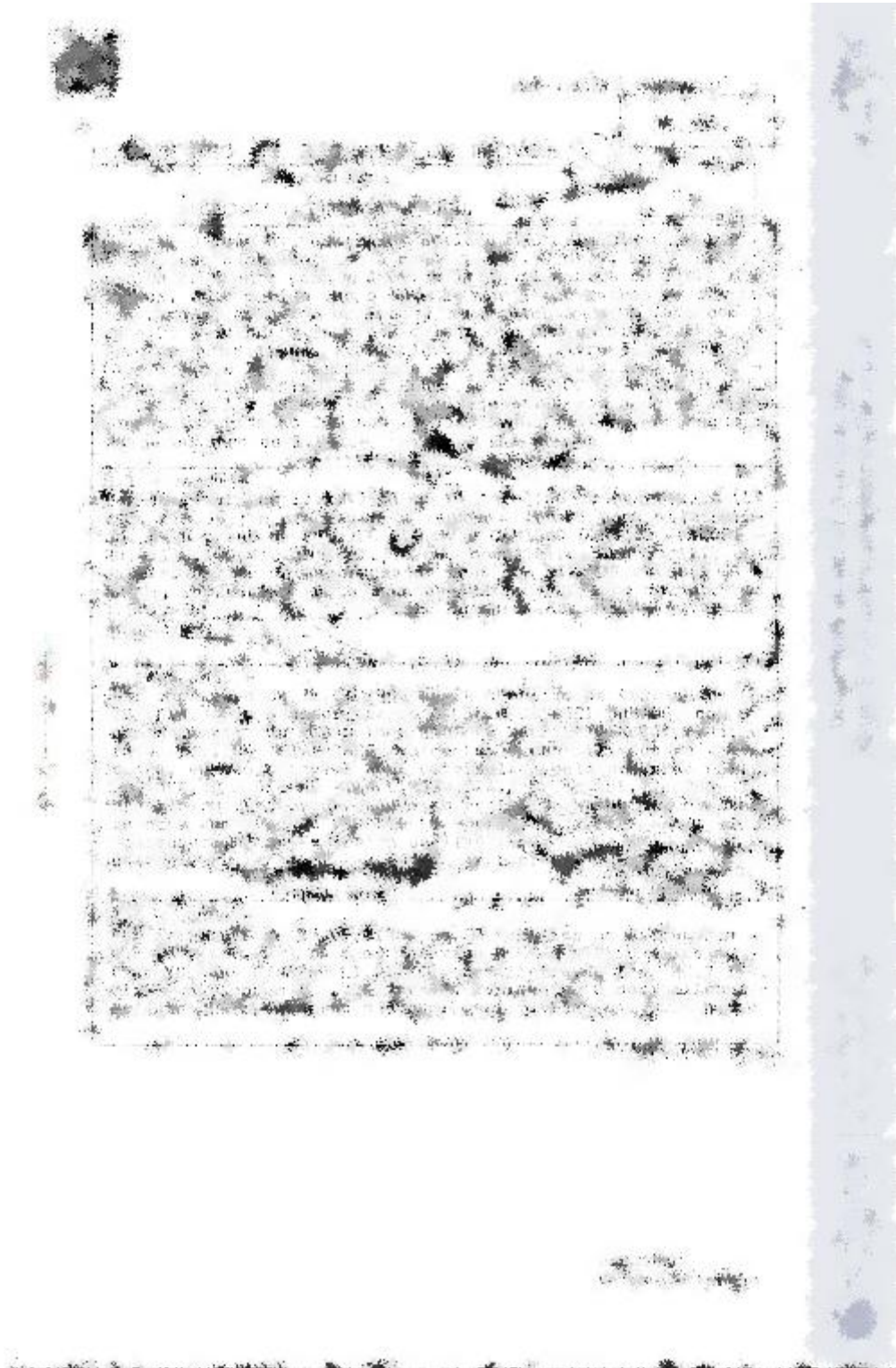
Figura 60 - Quarto 4 (amostra 8)**Figura 61 - Quintal (amostra 8)**

Fonte: TEDDE WORKIMOBILIÁRIA. Código imóvel nº 36583, 2025

Figura 62 - Quintal (amostra 8)

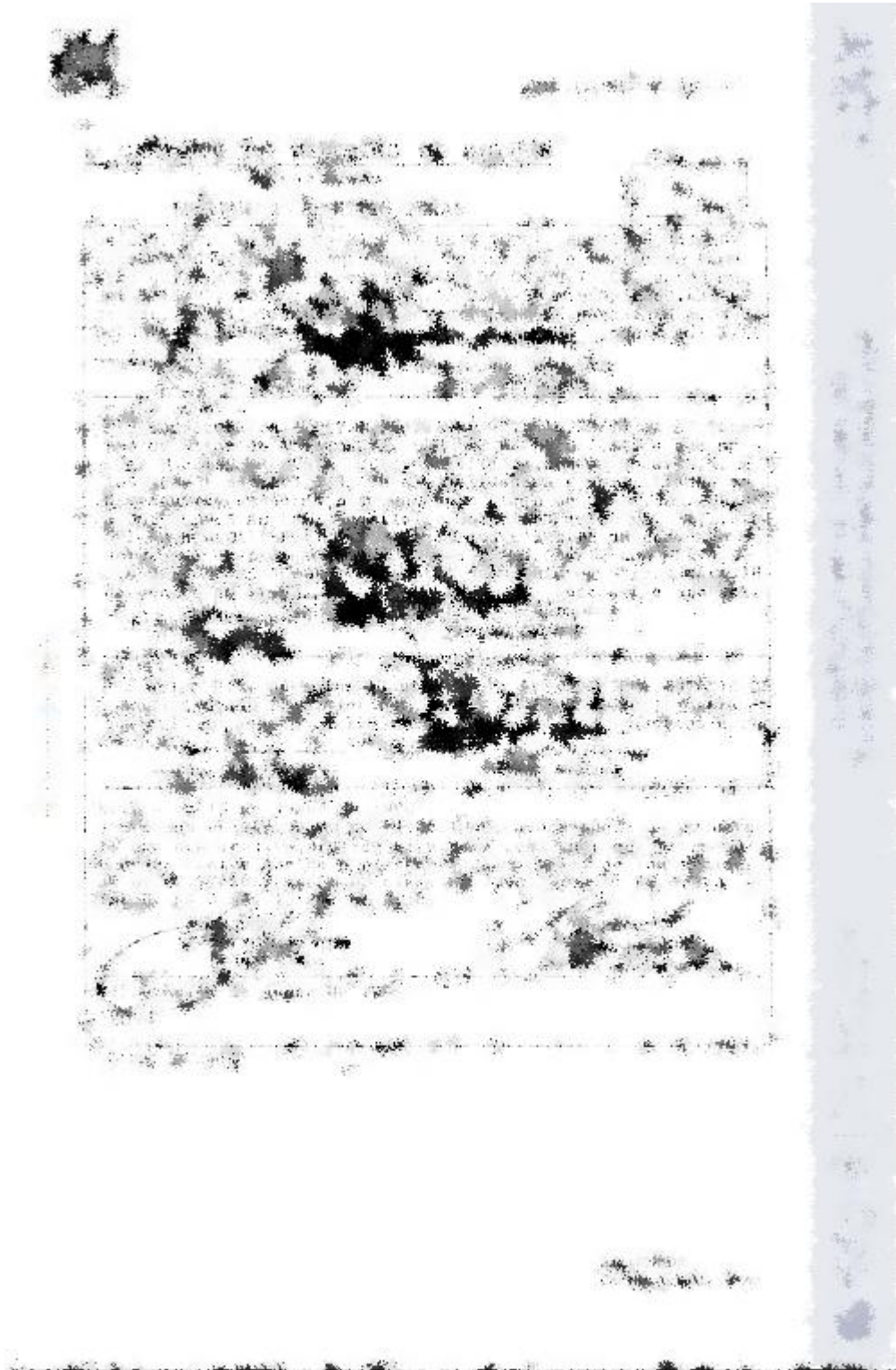
ANEXO 3 - Matricula do imóvel avaliando

Figura 63 – Certidão de matrícula folha 01



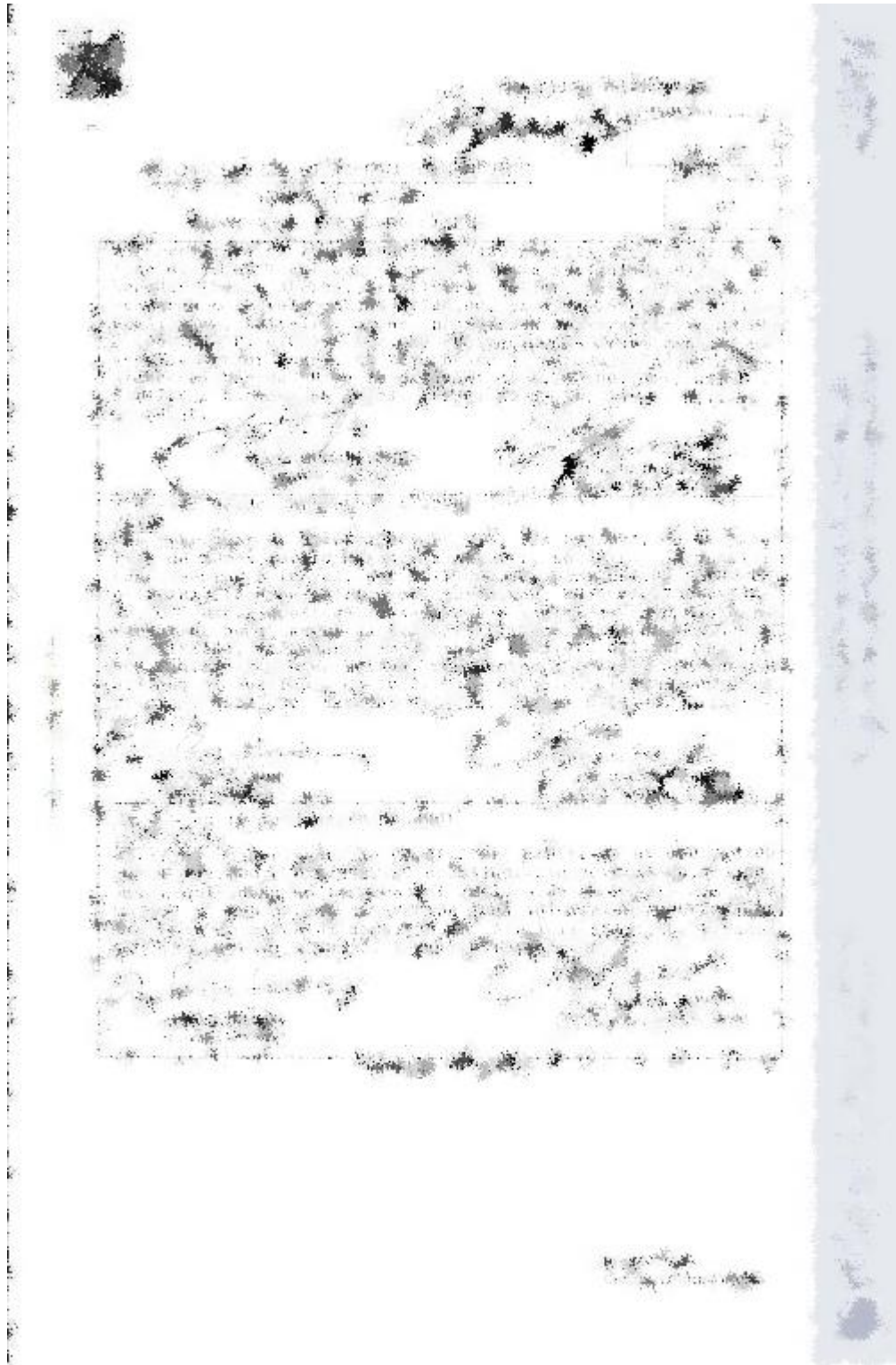
Fonte: ONR, matrícula n° xxxxx

Figura 64 – Certidão de matrícula folha 01 (verso)



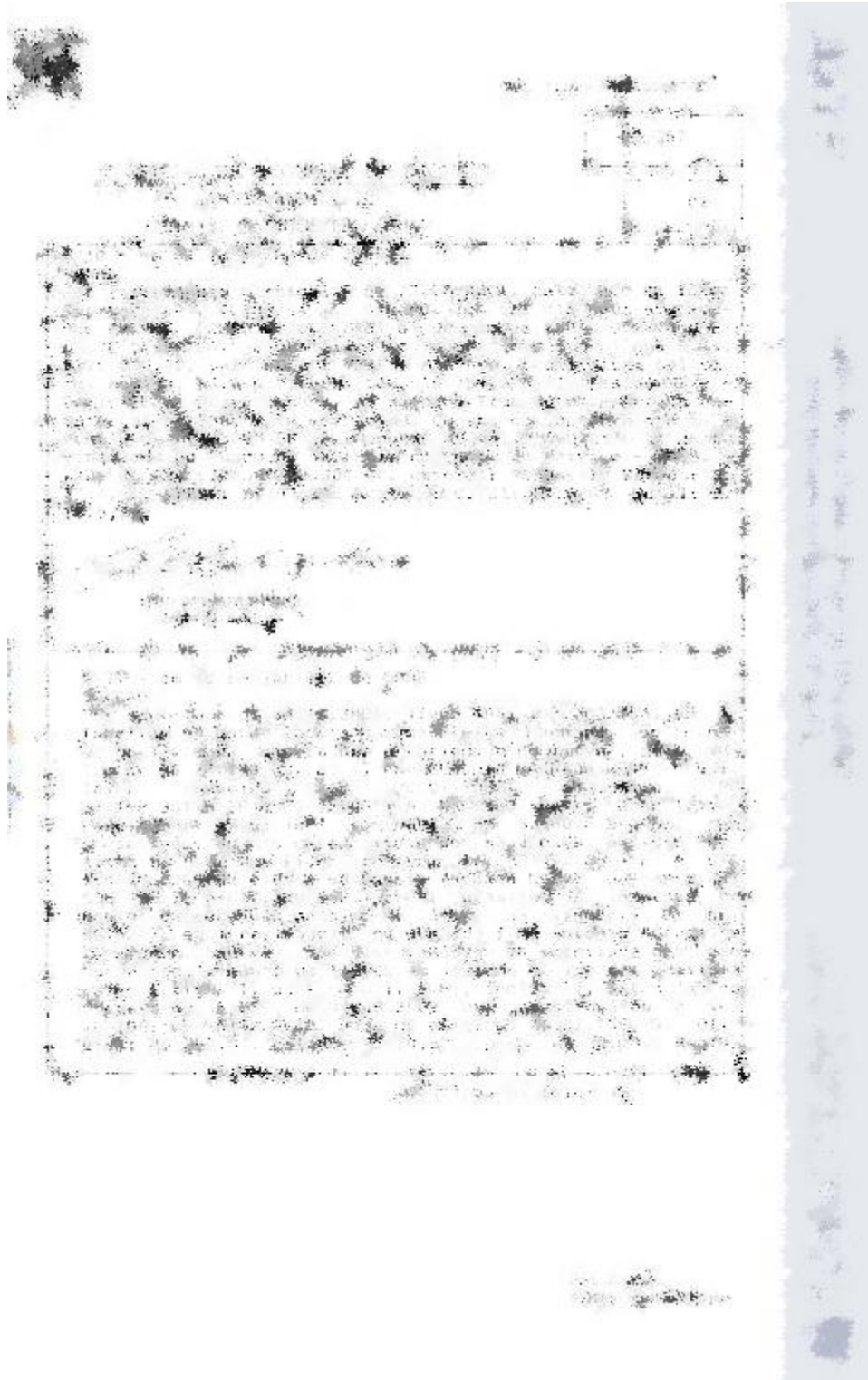
Fonte: ONR, matrícula n° xxxxx

Figura 65 – Certidão de matrícula folha 02



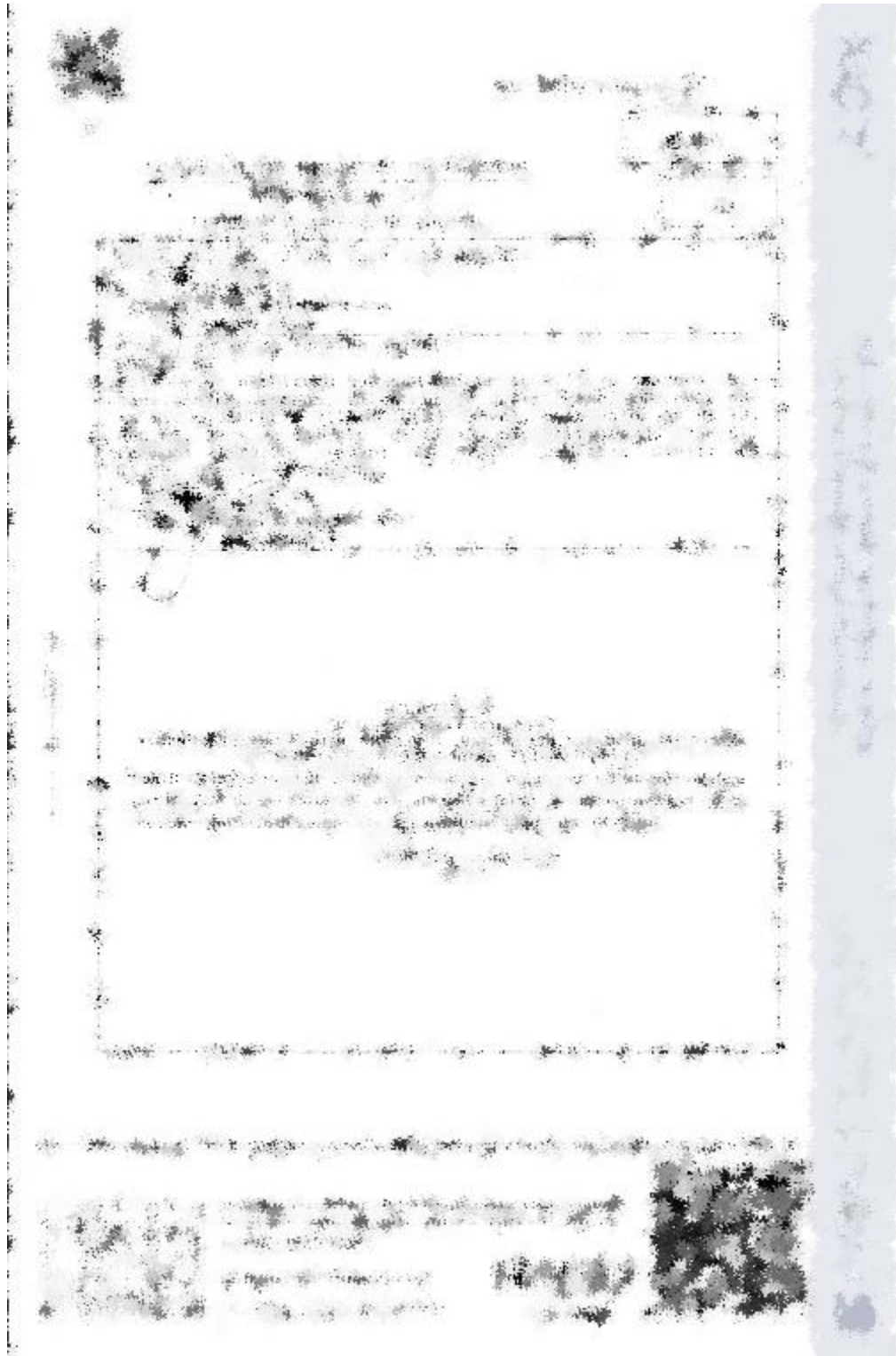
Fonte: ONR, matrícula nºxxxx

Figura 66 – Certidão de matrícula folha 02 (verso)



Fonte: ONR, matrícula n° xxxxx

Figura 67 – Certidão de matrícula folha 03



Fonte: ONR, matrícula nº xxxxx

ANEXO 4 - Espelho do IPTU do imóvel avaliando

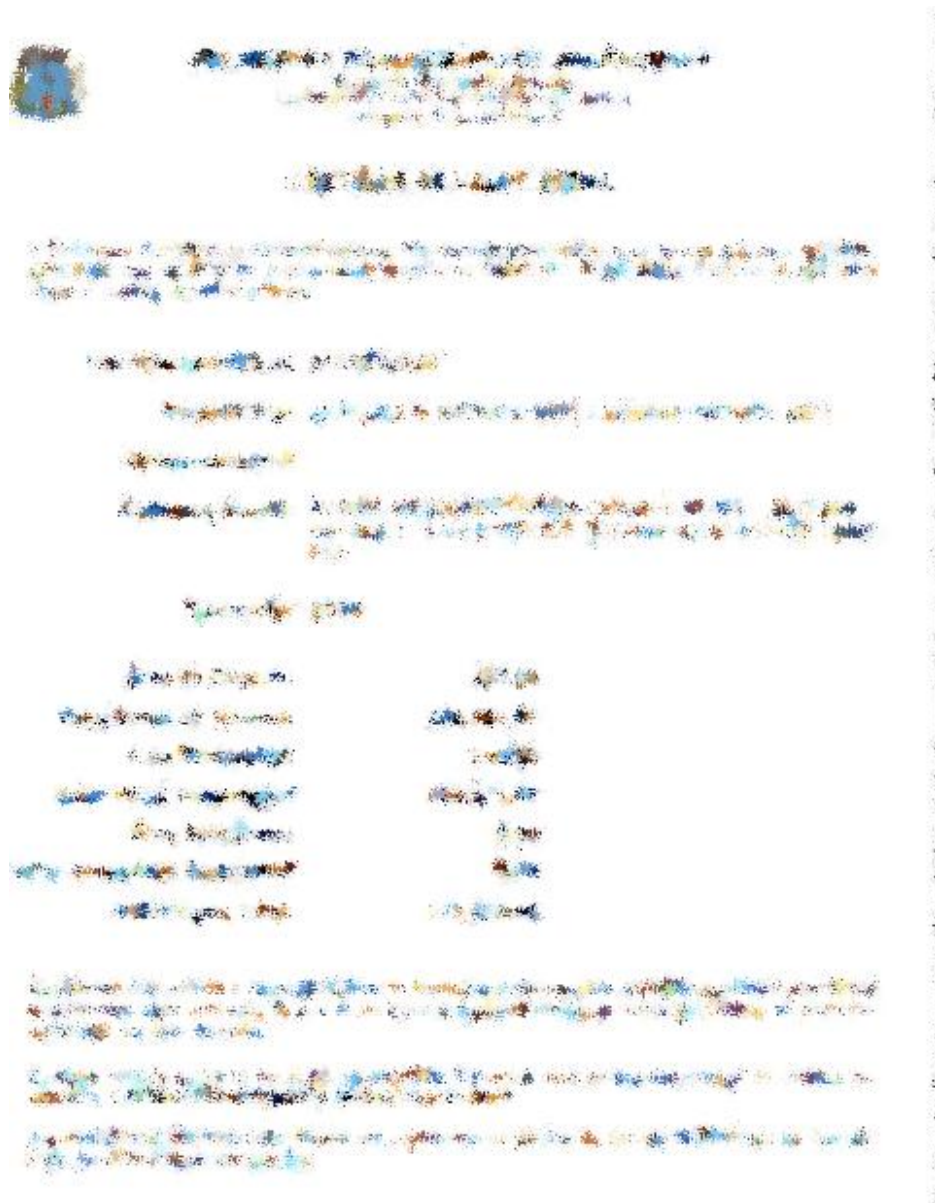
Figura 68 – Espelho do IPTU do imóvel avaliando



Fonte: Cidadão Online ARARAQUARA, Espelho IPTU, 2025

ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando

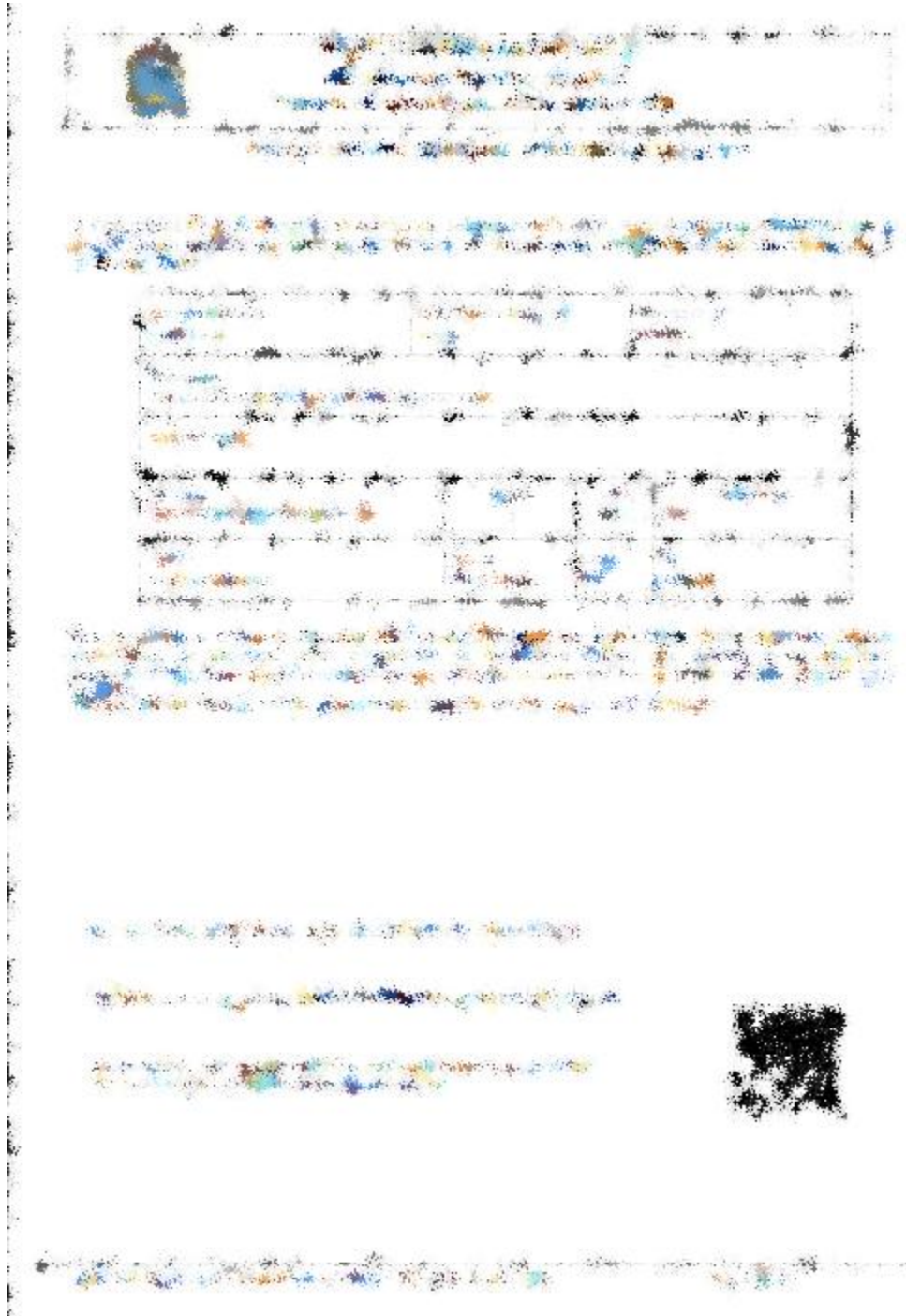
Figura 69 - Certidão de valor venal



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

ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando

Figura 70 - Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxxx



Fonte: Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxxx

ANEXO 7 - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

GISLEINE APARECIDA DOS SANTOS CONDE

Técnico em Transações Imobiliárias

Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

Formação

2025 – Técnico em Transações Imobiliárias

2008 – Pós graduação em direito educacional- Faculdade São Luiz

2003 – Direito- Uniara

1996 – Licenciatura em pedagogia- Uniara

Experiência

07/1995 – 11/2025 – Professora de educação infantil

01/2005 – 11/2025 – Advogada geral

GRAZIELA NANJI MOREIRA DOS SANTOS

Técnico em Transações Imobiliárias

Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

Formação

2025 – Técnico em Transações Imobiliárias

2022 – Ensino médio completo

Experiência

11/2022 – 09/2024 – Comércio em geral (atendente)

03/2025 – 11/2025 – Estagio na área imobiliária (Bild Desenvolvimento Imobiliário)

IRIS CAROLINE FEITOSA DE SALES

Técnico em Transações Imobiliárias

Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

Formação

2025 – Técnico em Administração - ETEC
2025 – Técnico em Transações Imobiliárias
2024 – conclusão ensino médio

Experiência

Sem experiência

Vitor Payão Ovidio

Técnico em Transações Imobiliárias

Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

Formação

2025 – Técnico em Transações Imobiliárias

2018 – MBA em Gestão de Banco de Dados (Oracle)

2003 – Tecnólogo em Processamento de Dados

Experiência

11/2021 – 09/2025 – Matera Systems - Analista de sistemas

07/2018 – 11/2021 – Amdocs Brasil Ltda. - Analista de Sistemas