



**PTAM - PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE**  
**VALOR LOCATIVO**

IMÓVEL: CASA NÃO RESIDENCIAL
RUA MARIA JOSÉ DA COSTA, 16
BAIRRO: CENTRO
MARCELINO VIEIRA/RN – CEP 59.970-000
COORDENADA GEOGRÁFICA: -6.293904, -34.162852

**PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR**  
**LOCATIVO**

**1 – SOLICITANTE:**

Visa o presente parecer, atender à solicitação do Padre Alfredo Leonardo Fernandes.

**2 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:**

Paróquia de Santo Antônio da cidade de Marcelino Vieira/RN.

**3 – INTRODUÇÃO:**

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530 / 78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho federal dos Corretores de Imóveis.

**4 – OBJETIVO:**

É objeto do presente Parecer é instruir, o processo em referência, através da determinação técnica do valor locativo de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

**5 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Casa não residencial, localizada na Rua Maria Jose da Costa, 16, Bairro Centro, Marcelino Vieira Pau dos Ferros/RN, encravado em um terreno com aproximadamente 330m<sup>2</sup> (Trezentos e trinta metros quadrados), com





uma área construída aproximadamente 220m<sup>2</sup> (Duzentos e vinte metros quadrados).

Imóvel de esquina com a Rua Dom Luiz Fernandes, dispondo de toda infraestrutura como ruas pavimentadas, rede água, rede elétrica, internet, coleta de lixo duas vezes na semana.

## 6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Casa não residencial com adaptação para o CRAS – CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MARCELINO VIEIRA/RN, em localização privilegiada, próximo da avenida Desembargado Licurgo Nunes, sendo umas das principais da cidade.

Imóvel com térreo com estrutura no teto em madeiras e telhas cerâmicas, piso em cerâmica, paredes em reboco simples, porta e janelas em madeiras, parte elétrica em perfeito estado de uso, parte hidráulica com desgastes de uso em alguns banheiros do imóvel, piso com algumas peça de cerâmicas quebradas e paredes com molhados de salitre.

Sendo o imóvel composto por garagem, sala em L, 4 quartos com o teto forrado, 2 banheiros, cozinha, área de serviços e quintal.

## 7 – VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 12 de dezembro de 2023.

## 8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Foi utilizado com base na avaliação do imóvel o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

## 9 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Apresenta características particulares reunidas no imóvel como localização, dimensão do terreno, padrão construtivo e valores intangíveis.

## 10 – PESQUISA DE MERCADO:

Imóveis amostrados para comparação:

### Imóvel 1:

Imóvel 1

Área: 100m<sup>2</sup>

Valor: R\$350,00

Valor por metro quadrado: R\$3,50

### Imóvel 2:

Imóvel 2

Área: 150m<sup>2</sup>

Valor: R\$400,00

Valor por metro quadrado: R\$2,67

### Imóvel 3:





Imóvel 3

Área: 100m<sup>2</sup>

Valor: R\$290,00

Valor por metro quadrado: R\$2,90

**Imóvel 4:**

Imóvel 4

Área: 175m<sup>2</sup>

Valor: R\$500,00

Valor por metro quadrado: R\$2,86

**Imóvel 5:**

Imóvel 5

Área: 220m<sup>2</sup>

Valor: R\$700,00

Valor por metro quadrado: R\$3,18

**Imóvel 6:**



Imóvel 6

Área: 250m<sup>2</sup>

Valor: R\$700,00

Valor por metro quadrado: R\$2,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	3,50	3,50
2	2,67	2,67
3	2,90	2,90
4	2,86	2,86
5	3,18	3,18
6	2,80	2,80

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum (Xi)/n$

X = 2,98



Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 0,30$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

Amostra 1:  $d = |3,50 - 2,98| / 0,30 = 1,69 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |2,67 - 2,98| / 0,30 = 1,04 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |2,90 - 2,98| / 0,30 = 0,28 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |2,86 - 2,98| / 0,30 = 0,42 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 5:  $d = |3,18 - 2,98| / 0,30 = 0,65 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 6:  $d = |2,80 - 2,98| / 0,30 = 0,61 < 1,73$  (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2,98 - 1,48 * 0,30/\sqrt{(6 - 1)} = 2,78$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2,98 + 1,48 * 0,30/\sqrt{(6 - 1)} = 3,19$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$2,78 a R\$3,19

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.



Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2,90 (amostra 3); 2,86 (amostra 4); 3,18 (amostra 5); 2,80 (amostra 6).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$2,93

## 11 – ENCERRAMENTO:

### Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$2,93 \* 220m<sup>2</sup> = R\$645,64

(+5%) VALOR LIMITE SUPERIOR = R\$ 677,92 ↑ ↑

(=) **VALOR LIMITE MÉDIO = R\$645,64**

(-5%) LIMITE INFERIOR = R\$ 613,36 ↓ ↓

**Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$645,64**

O corpo do laudo é composto de 24 páginas, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Pau dos Ferros/RN – 08 de janeiro de 2024.



*Charles Aristóteles de Freitas Lopes*

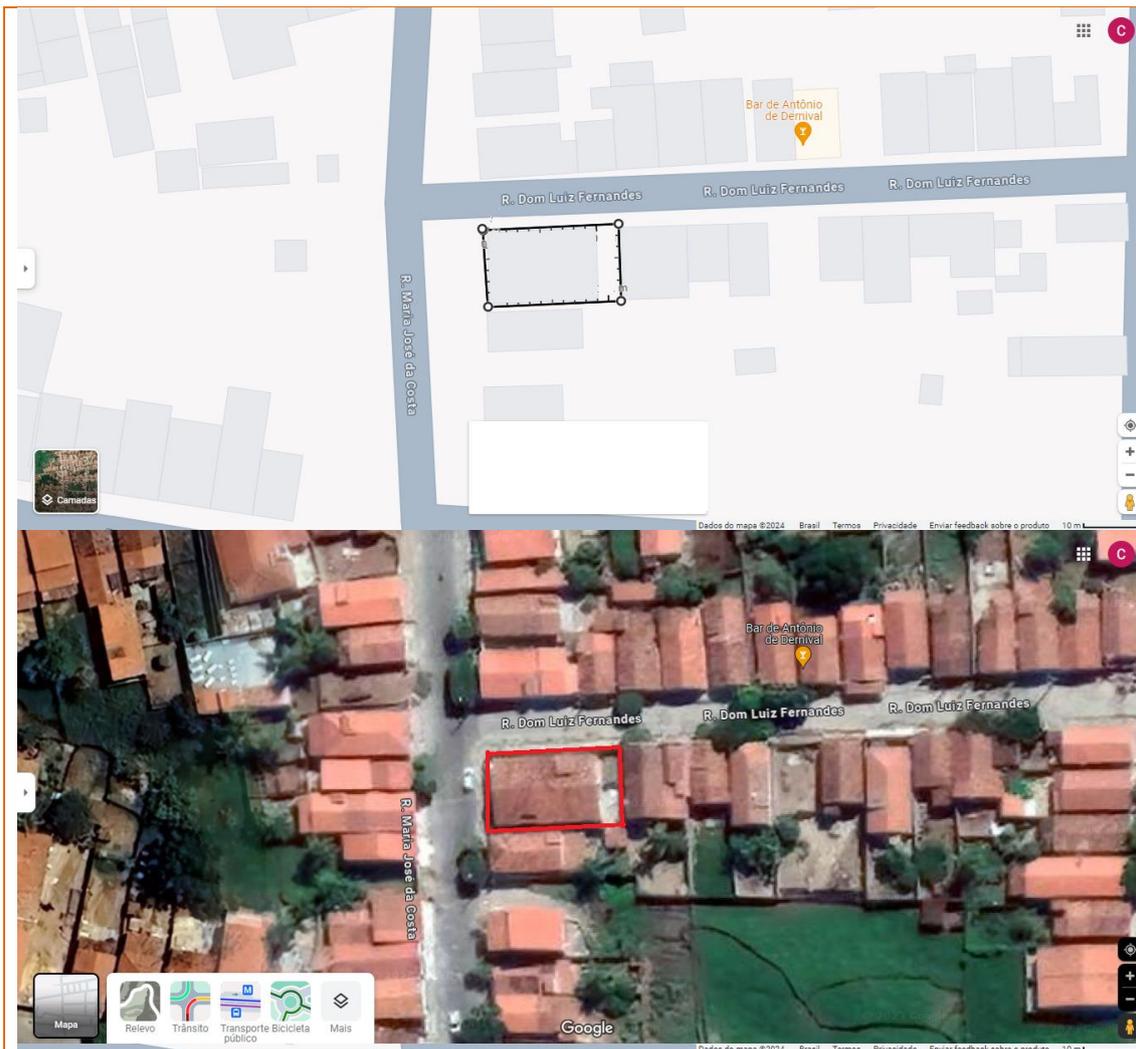
**Corretor de Imóveis / Avaliador Imobiliário**

CRECI F-RN 3074 / CNAI 33699





**12 – ANEXOS:**





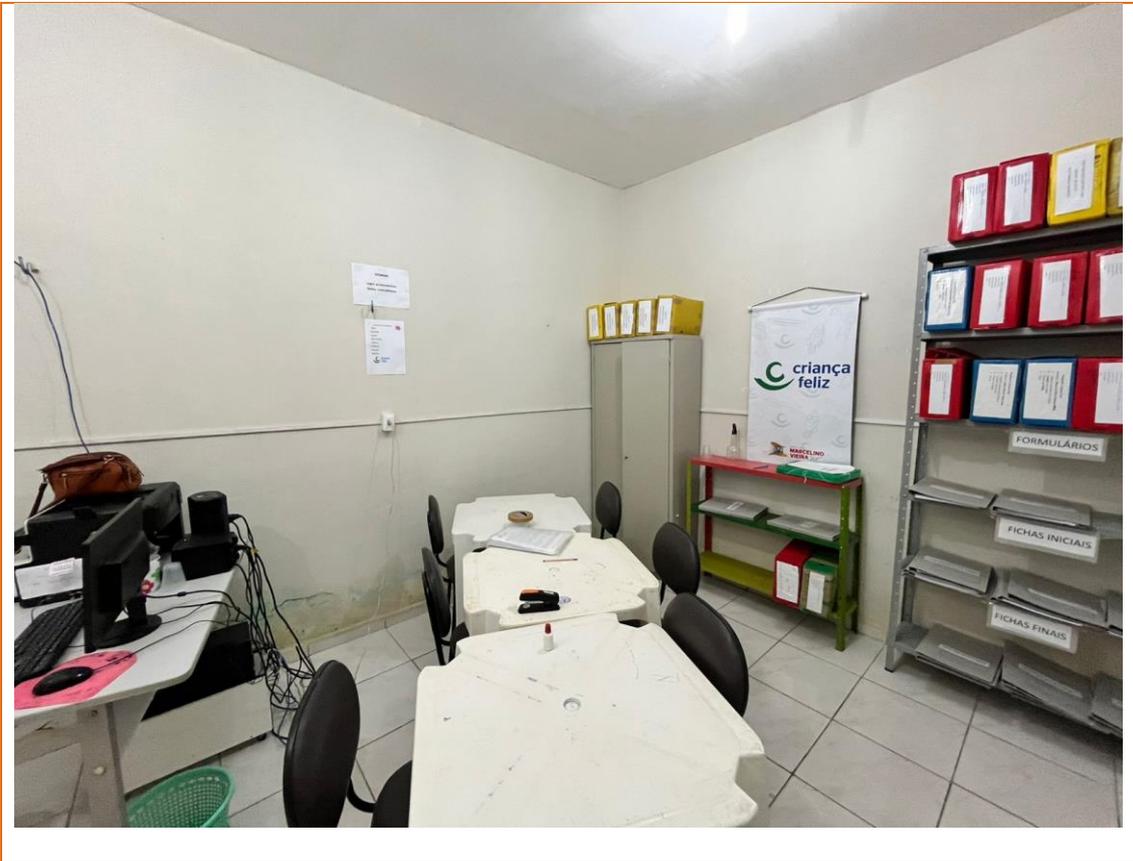






























A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

## 13 – CURRÍCULO DO AVALIADOR IMOBILIÁRIO:

# Charles Lopes

**CORRETOR DE IMÓVEIS  
AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

Telefone: (84) 9.9829-3074  
charlesfreitaslopes@gmail.com



Rua Lafayette Diogenes, 95  
Centro Pau dos Ferros/RN



### DADOS PESSOAIS

NOME: CHARLES ARISTÓTELES DE FREITAS LOPES  
QUALIFICAÇÃO: CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR DE IMÓVEIS  
NACIONALIDADE: BRASILEIRO  
ESTADO CIVIL: CASADO  
CRECI: 3074 - 17ª REGIÃO  
CNAI: 33699



### FORMAÇÃO

TTI - TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS DESDE (25 DE SETEMBRO DE 2008).

CREDENCIANDO NO CRECI - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DESDE (27 DE ABRIL DE 2009).

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO DESDE ( DEZEMBRO DE 2013 ).



### FORMAÇÃO ACAMÊMICA

BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS, PELA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO RIO GRANDE DO NORTE (UERN), NO ANO DE 2014.



### REGISTRO NO CRECI

COSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 17ª REGIÃO/RN - CRECI 3074 F.



### REGISTRO NO COFECI - CNAI

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - CNAI 33699



<p><b>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</b> SISTEMA COFECI-CRECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis</p> <p><b>CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL</b></p> <p><b>CHARLES ARISTÓTELES DE FREITAS LOPES</b> Corretor de Imóveis CRECI-RN 3074 CNAI 33699</p> <p>Assinatura do Proprietário</p> <p>Validade: <b>15/04/2024</b></p> <p><small>APOS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)</small></p>	<p><b>Conselho Regional de Corretores de Imóveis</b> CRECI 17ª Região/RN</p> <p>Filiação: HONOR LOPES FILHO EMILIA MARIA DE FREITAS BEZERRA</p> <p>Naturalidade: PAU DOS FERROS - RN RG: 2.079.524.832/RN CPF: 164.193.708-41 Data de Nascimento: 22/02/1987 Data de Inscrição no CRECI: 12/03/2009</p> <p>Formação Específica: Técnico em Transações Imobiliárias</p> <p>ROBERTO CARLOS CORREIA PERES Presidente do CRECI</p> <p>MOISES MARINHO MESQUITA Diretor Secretário</p> <p><small>IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206. 07/05/1975)</small></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p align="center"><b>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</b> Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI</p> <p align="center"><b>CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</b></p> <p align="center">O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis</p> <p align="center"><b>Charles Aristoteles de Freitas Lopes</b></p> <p align="center">inscrito em 12/03/2009 no CRECI 17ª Região/RN sob o nº 3.074 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir</p> <p align="center"><b>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b></p> <p>Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por: CRECI 21ª REGIÃO/PB</p> <p align="center">Brasília (DF), 03 de maio de 2021.</p> <p align="center"><b>CHARLES ARISTÓTELES DE FREITAS LOPES</b> Assinatura do Avaliador</p> <p align="center">Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: ef038db69d3e4cc311bd47cfa7fdfe9e2dad223a</p>	<p align="center">SISTEMA COFECI-CRECI</p> <p align="center"><b>Nº 33699</b></p> <p align="center"><b>RÔMULO SOARES DE LIMA</b> Diretor Secretário</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

