



**PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR
LOCATIVO**

**IMÓVEL: RUA SÃO BENEDITO, 209
BAIRRO: SÃO BENEDITO
PAU DOS FERROS - RN
COORDENADAS: -6.114955, -38.202911**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

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



1 - INTRODUÇÃO:

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

Este Parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2- 2004, e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 - OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio Comercial, localizada na Rua São Benedito e fundo com a Rua Fransualdo de Lima, 209, Bairro São Benedito, Pau dos Ferros/RN.

Imóvel ao **OESTE** numa extensão de 7 metros; ao **LESTE** numa extensão 4 metros; ao **SUL** numa extensão de 24 metros e ao **NORTE** numa extensão de 21 metros.

Prédio Comercial com 159m² (Cento e cinquenta e nove metros quadrados)

4 - DESCRISÃO DO IMÓVEL:

Imóvel comercial, composto por uma fachada simples e antiga, com dois banheiros simples.

Paredes com rebocos simples e pintura simples

Portões em rolo de ferro

Piso em azulejo simples.

Teto em madeira, telhas cerâmica vermelha.

Iluminação em fluorescente em funcionamento.

Instalações hidráulicas em funcionamento.



Localizado em uma área mista comercial e residencial, próximo do centro da cidade, distante da igreja matriz a 640 metros, próximo de bancos, hospitais, mercados, praças e outros tipos de comércio.

Dispondo de toda infraestrutura básica como: rua pavimentada energia elétrica, água potável, coleta de lixo duas vezes na semana.

5 - VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de janeiro de 2021, às 12:07 da tarde.

6 - 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.

7 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

RUA NAPOLEÃO DIOGENES, 111

Área:

100m²

Valor:

R\$700,00

Valor por metro quadrado:

R\$7,00

Imóvel 2:

RUA JAIME DE AQUINO, 250

Área:

210m²

Valor:

R\$1.350,00

Valor por metro quadrado:

R\$6,43

Imóvel 3:

RUA JOSE ALVES DE QUEIROZ, 130

Área:

206m²

Valor:

R\$1.800,00

Valor por metro quadrado:

R\$8,74

Imóvel 4:

RUA JOSE ALVES DE QUEIROZ, 130, 1º ANDAR

Área:

200m²



Valor: R\$1.400,00
Valor por metro quadrado: R\$7,00

Imóvel 5:
AV INDEPENDENCIA, 420
Área: 240m²
Valor: R\$1.000,00
Valor por metro quadrado: R\$4,17

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	7,00	7,00
2	6,43	6,43
3	8,74	8,74
4	7,00	7,00
5	4,17	4,17

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 6,67$$

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

$$S = 1,64$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = |7,00 - 6,67| / 1,64 = 0,20 < \begin{matrix} \text{(amostra} \\ \text{pertinente)} \end{matrix}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |6,43 - 6,67| / 1,64 = 0,14 < \begin{matrix} \text{(amostra} \\ \text{pertinente)} \end{matrix}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |8,74 - 6,67| / 1,64 = 1,26 < \begin{matrix} \text{(amostra} \\ \text{pertinente)} \end{matrix}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |7,00 - 6,67| / 1,64 = 0,20 < \begin{matrix} \text{(amostra} \\ \text{pertinente)} \end{matrix}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |4,17 - 6,67| / 1,64 = 1,52 < \begin{matrix} \text{(amostra} \\ \text{pertinente)} \end{matrix}$$

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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 6,67 - 1.53 * 1,64/\sqrt{(5 - 1)} = 5,41$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 6,67 + 1.53 * 1,64/\sqrt{(5 - 1)} = 7,92$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de **R\$6,00 a R\$7,33**

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: 7,00 (amostra 1); 6,43 (amostra 2); 7,00 (amostra 4).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$6,00

8 - CONCLUSÃO:

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R\$6,00} * 159,00 = \text{R\$ 954,00}$$

Os valores de mercado indicaram que o valor locativo do imóvel objeto deste parecer é: **R\$ 954,00 (Novecentos e cinquenta e quatro reais).**

+LIMITE INFERIOR = R\$ 1.049,40

-LIMITE SUPERIOR = R\$ 858,60



9 – ENCERRAMENTO:

O corpo do laudo é composto de 11 páginas, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Pau dos Ferros/RN – 17 DE JANEIRO DE 2021.



Charles Aristóteles de Freitas Lopes
CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI 3074 / CNAI 33699

