



DIOCESE DE SANTA LUZIA DE MOSSORÓ
PARÓQUIA DE SANTO ANTÔNIO



CNPJ 08.264.111/0021-60

Rua Monsenhor Walfredo Gurgel, 05

À PREFEITURAL MUNICIPAL DE MARCELINO VIEIRA, ENDEREÇO: R CEL JOSÉ MARCELINO 109, CENTRO, CEP: 59.970-000 , MARCELINO VIEIRA-RN, CNPJ: 08.357.618/0001-15.

Assunto: PROPOSTA DE PREÇO

Excelentíssimo Senhor,

KERLES JÁCOME SARMENTO.

Prefeito Municipal de Marcelino Vieira-RN.

Venho por meio desta, oficializar a proposta de locação do prédio onde funciona o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, endereçado **na Rua Tancinha Pontes Nº 31**. Conforme conversa presencial no dia 30 de janeiro, ficando acordado o valor de R\$ 1.000,00 mensais, o que equivale a um valor anual de R\$ 12.000,00.

Marcelino Vieira-RN, 30 de janeiro de 2024.

Padre Alfredo Leonardo Fernandes
Administrador Paroquial
CNPJ: 08.264.111.0021-60

PARÓQUIA DE SANTO ANTÔNIO
MARCELINO VIEIRA RN



PTAM - PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE
VALOR LOCATIVO

IMÓVEL: CASA NÃO RESIDENCIAL
RUA PROF. IOLANDA LOPES, 32
BAIRRO: CENTRO
MARCELINO VIEIRA/RN – CEP 59.970-000
COORDENADA GEOGRÁFICA: -6.291753, -38.163547

**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:

Salão Comercial, localizada na Rua Prof. Iolanda Lopes, 32, Bairro Centro, Marcelino Vieira Pau dos Ferros/RN, encravado em um terreno com aproximadamente 667m² (Seiscentos e sessenta e sete metros quadrados),





com uma área construída aproximadamente 378m² (Trezentos e setenta e oito metros quadrados).

Imóvel localizado em uma área ampla com fácil acesso as principais ruas da cidade, dispendo de toda infraestrutura como ruas pavimentadas, rede água, rede elétrica, internet, coleta de lixo duas vezes na semana.

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Salão comercial com adaptação para o SCFV – SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VINCULOS DE MARCELINO VIEIRA/RN.

Imóvel com térreo com estrutura no teto em madeiras e telhas cerâmicas, pisos em cerâmicas, cimentos e granito, 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.

Sendo o imóvel composto salão com aproximadamente 330 metros quadrados, refeitório, cozinha, despensa, dois banheiros, duas salas e recepção na estrada do imóvel.

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 ²
Valor:	R\$350,00
Valor por metro quadrado:	R\$3,50

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	150m ²
Valor:	R\$400,00
Valor por metro quadrado:	R\$2,67

Imóvel 3:





Imóvel 3

Área: 100m²

Valor: R\$290,00

Valor por metro quadrado: R\$2,90

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área: 175m²

Valor: R\$500,00

Valor por metro quadrado: R\$2,86

Imóvel 5:

Imóvel 5

Área: 220m²

Valor: R\$700,00

Valor por metro quadrado: R\$3,18

Imóvel 6:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a dot.

Imóvel 6

Área: 250m²

Valor: R\$700,00

Valor por metro quadrado: R\$2,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² 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\$/m²:

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.

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

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

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

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

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

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

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

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



Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

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

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 (L_i):

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

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

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

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 * 378m² = R\$1.107,54

(+5%) VALOR LIMITE SUPERIOR = R\$ 1.162,91 ↑ ↑

(=) **VALOR LIMITE MÉDIO = R\$1.107,54**

(-5%) LIMITE INFERIOR = R\$ 1.052,16 ↓ ↓

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$1.107,54

O corpo do laudo é composto de 22 páginas, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Pau dos Ferros/RN – 09 de janeiro de 2024.



Charles Aristóteles de Freitas Lopes

Corretor de Imóveis / Avaliador Imobiliário

CRECI F-RN 3074 / CNAI 33699



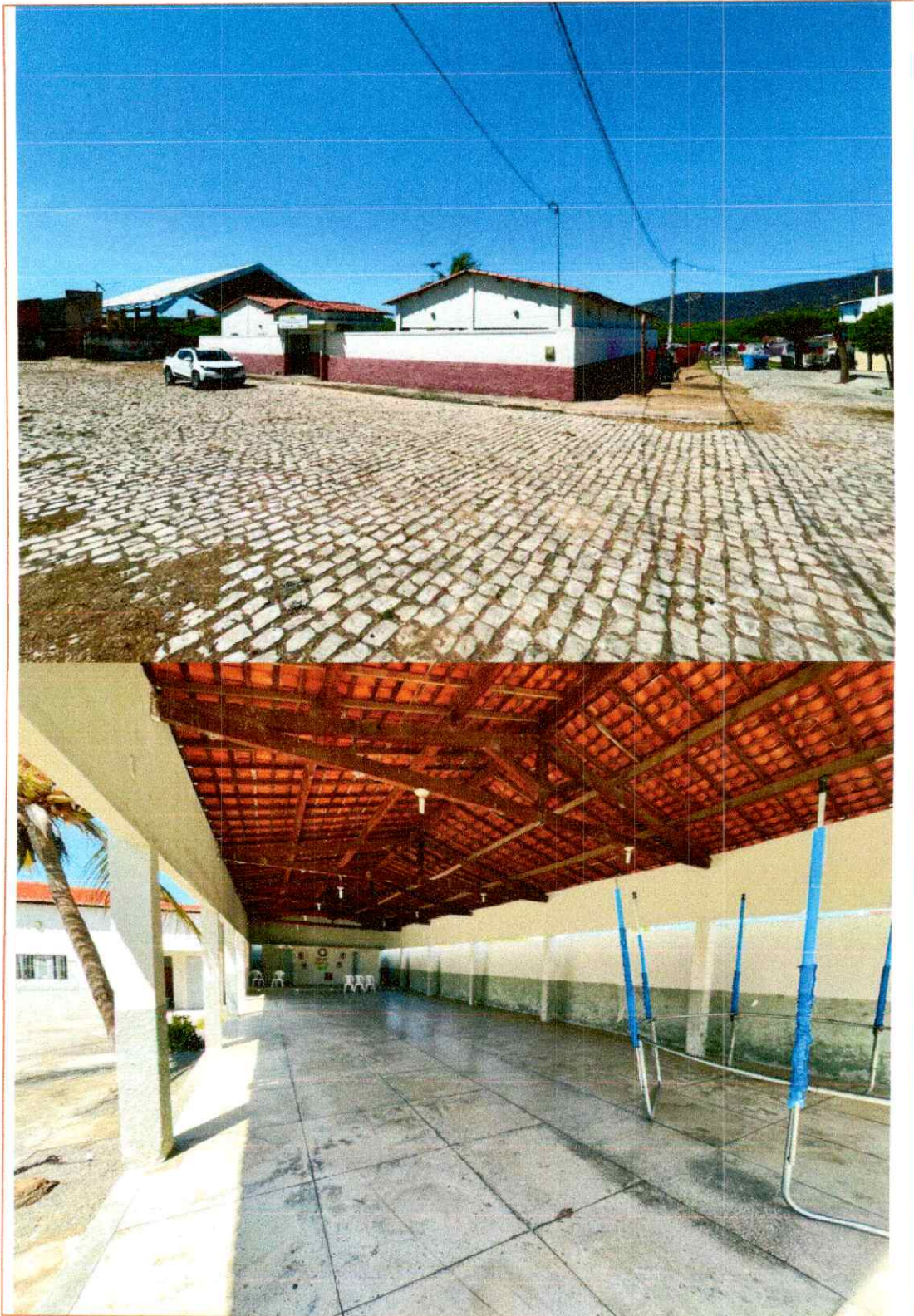


12 – ANEXOS:

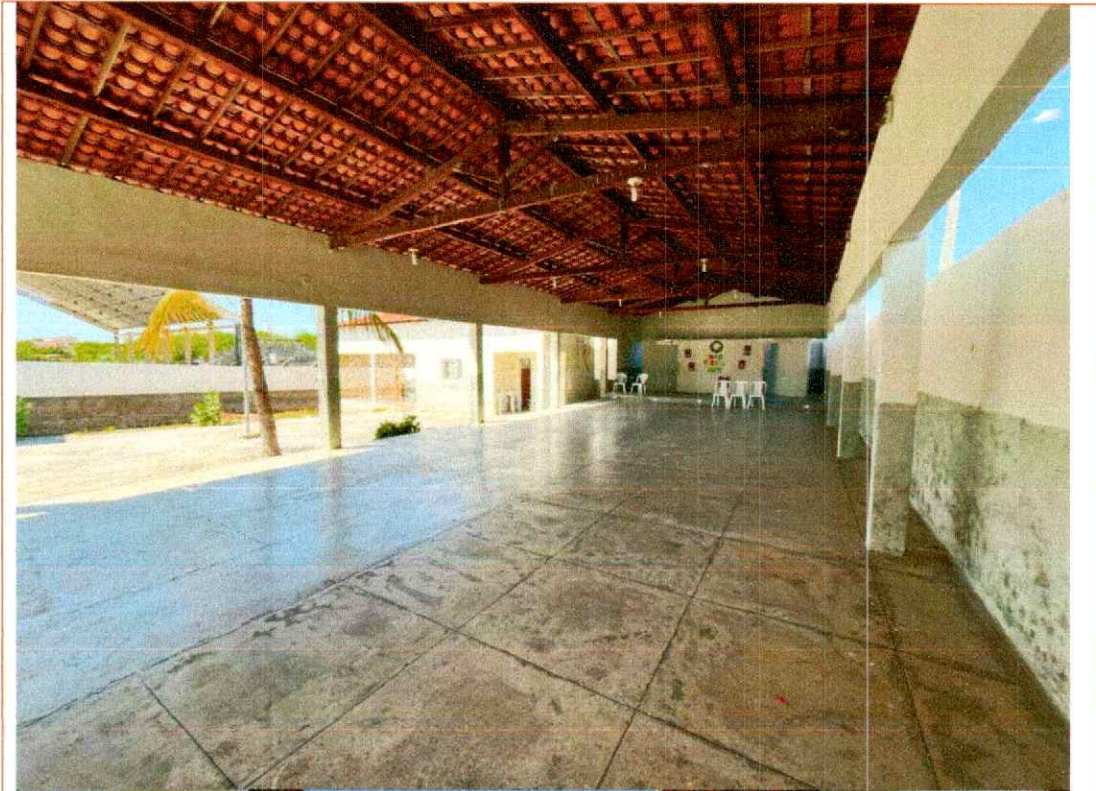






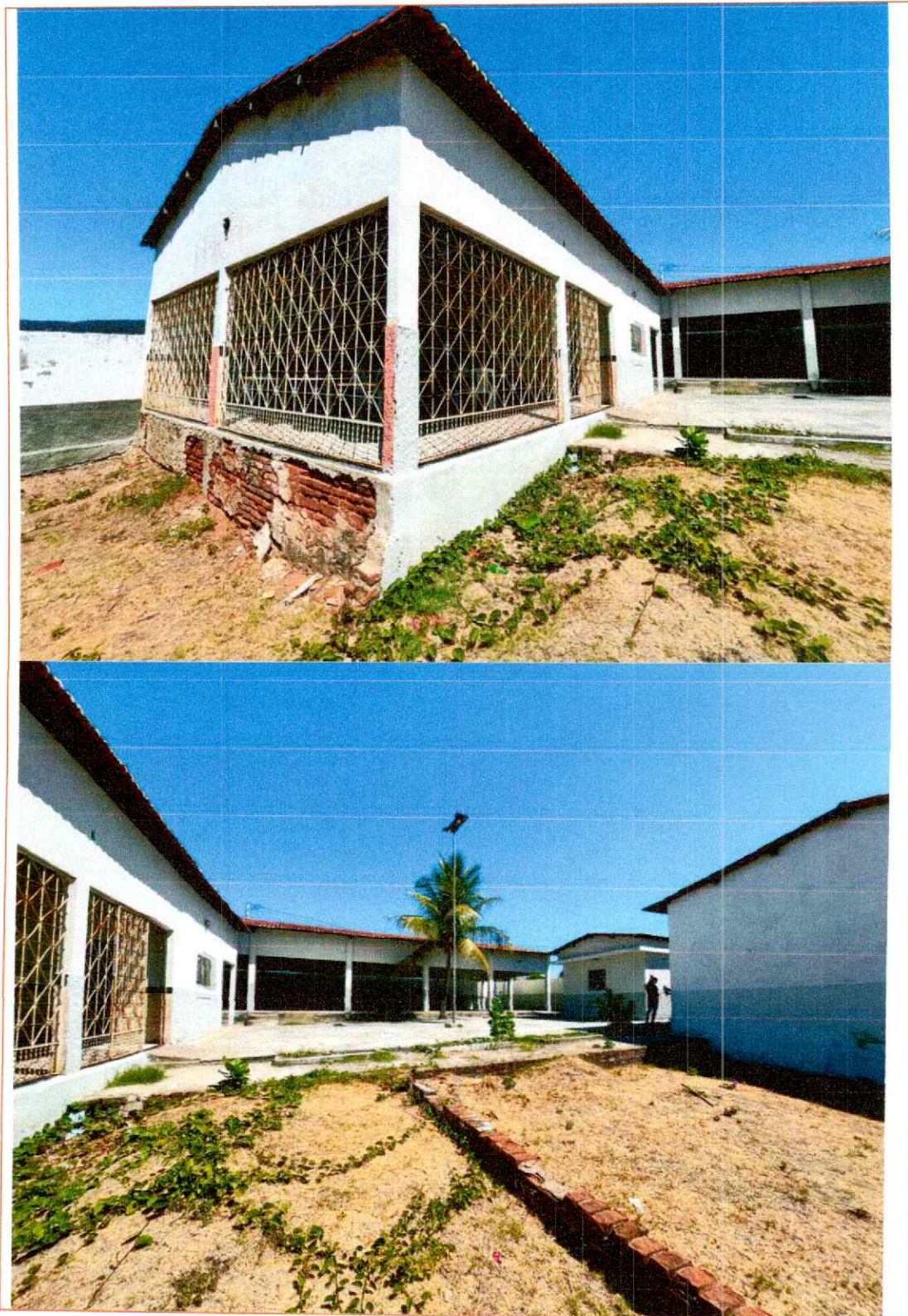









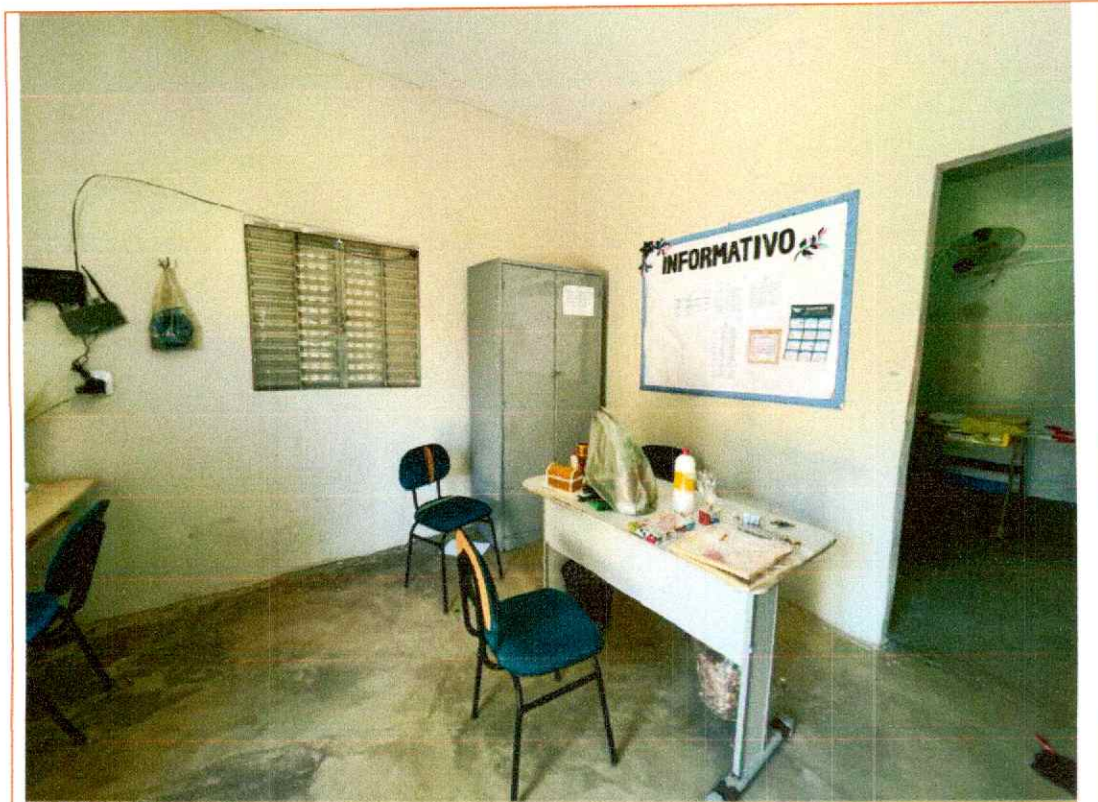




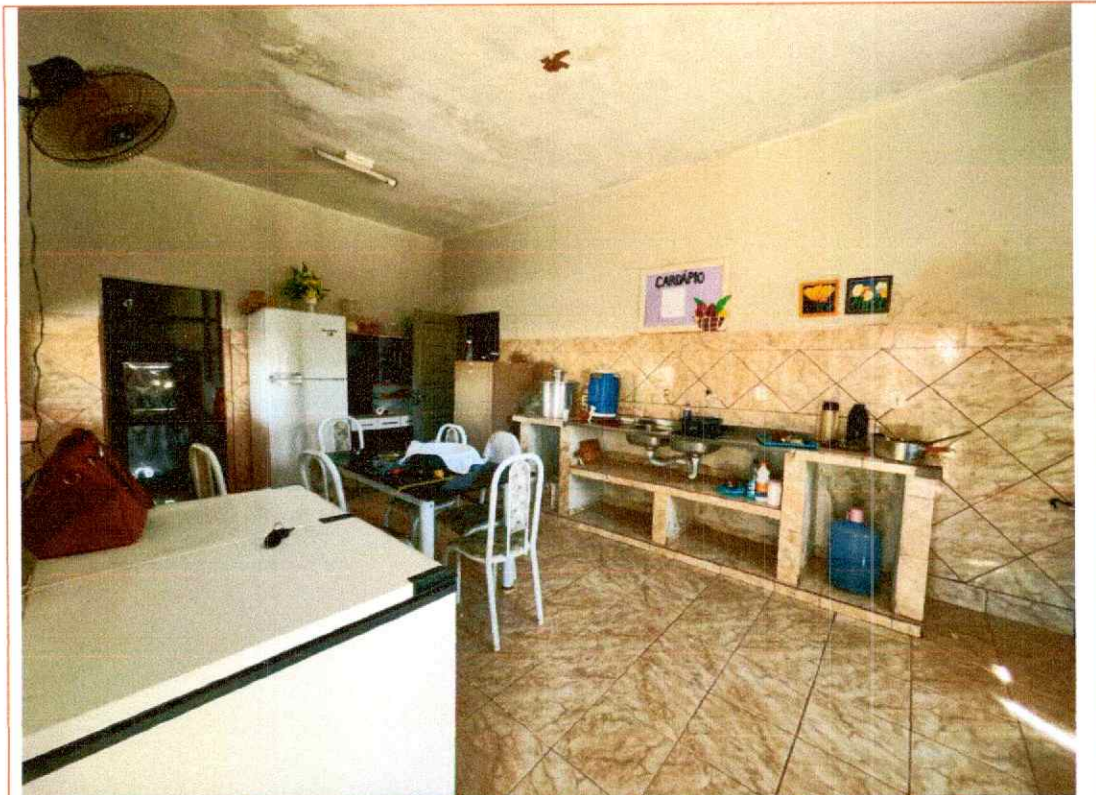




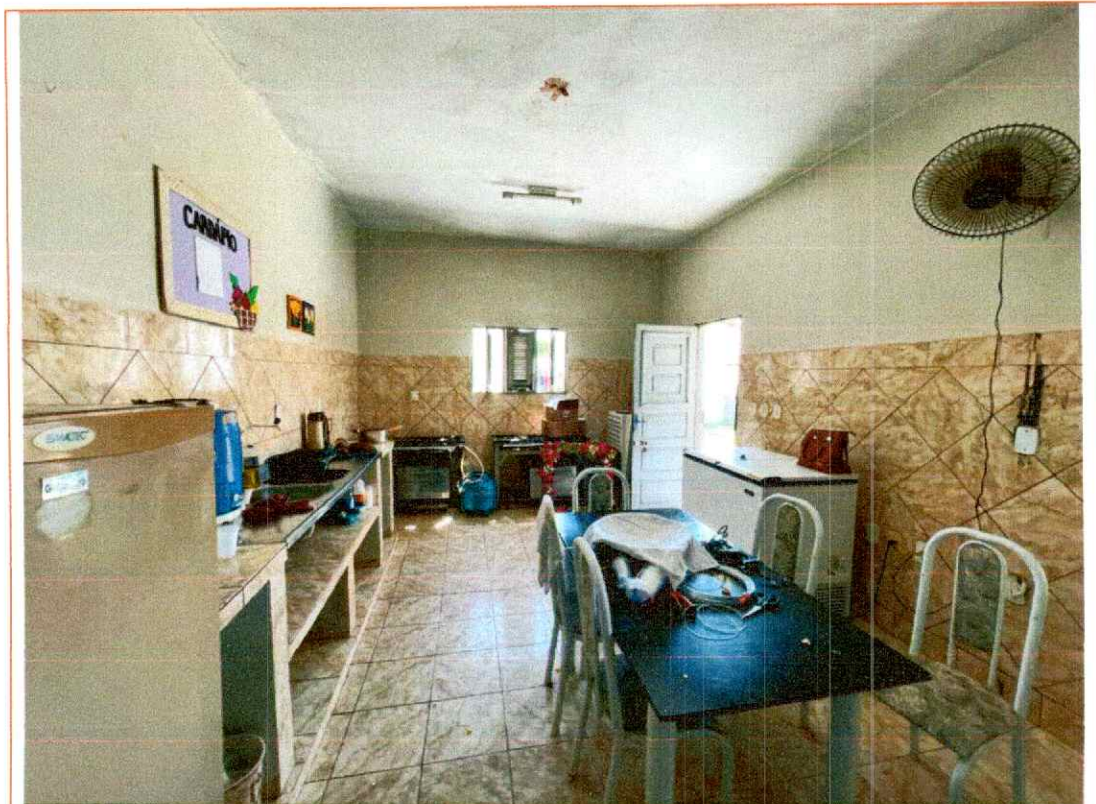




[Handwritten signature]













13 – CURRÍCULO DO AVALIADOR IMOBILIÁRIO:

Charles Lopes

**CORRETOR DE IMÓVEIS
AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

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

 Rua Lafaiete 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 ACADÊMICA

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>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL SISTEMA COFECI-CRECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis</p> <p>CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL</p> <p>CHARLES ARISTÓTELES DE FREITAS LOPES Corretor de Imóveis CRECI-RN 3074 CNAI 33699</p> <p>Validade: 15/04/2024</p> <p>Após RENDIDO, VÁLIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 8.206/71)</p>	<p>Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 17ª Região/RN</p> <p>EMILIA MARIA DE FREITAS BEZERRA</p> <p>Naturalidade: PAI DOS E LOPES - RN Data de Nascimento: 22/02/1987 CPF: 164.193.708-41 Data de Incrição no CRECI: 12/03/2009</p> <p>Formação Específica: Técnico em Transações Imobiliárias</p> <p>ROBERTO CARLOS CORREIA PERES Presidente do CRECI</p> <p>MAYSE MARINHO MESQUITA Diretor Secretário</p> <p>IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 8.206 - 8/10/71)</p>
---	--

	<p>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI</p> <p>CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</p>	
<p>O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 33699</p>		
<p>Charles Aristoteles de Freitas Lopes</p>		
<p>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>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</p>		
<p>Habilitação Profissional Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por CRECI 21ª REGIÃO/PB</p>	<p>Brasília (DF), 03 de maio de 2021.</p>	
<p>JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente</p>	<p>CHARLES ARISTÓTELES DE FREITAS LOPES Assinatura do Avaliador</p>	<p>RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário</p>
<p>Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: efd38db69d3e4e311b4d7cfc7fdfe9e2dad223a</p>		