

PARECER TÉCNICO

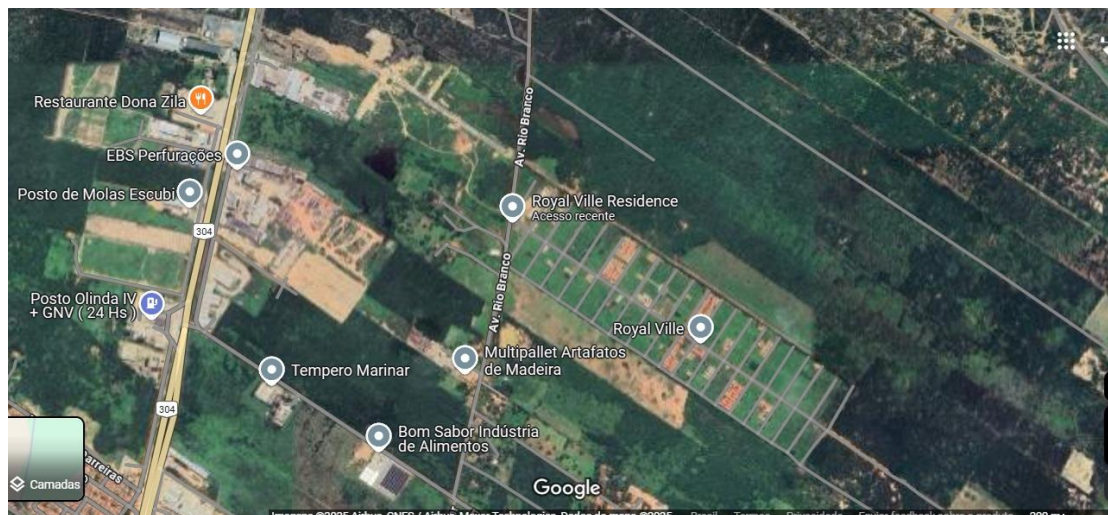
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei n.º 6530/78, Resolução COFECI n.º 1066/07 e Ato Normativo COFECI n.º 001/11.

Imóveis Avaliados: O terreno designado pelo LOTES 17 a 21, da QUADRA 14, situado na Rua Dr. Almeida Castro, 42 – Santa Júlia | Mossoró - RN, integrante do denominado “ROYAL VILE MOSSORÓ”, Estado do Rio Grande do Norte, cada lote medindo 200 m², totalizando 1.000m² de superfície, com matrículas n.º 24.019, 24.020, 24.021, 24.022 e 24.023 respectivamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Mossoró/RN.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel (terreno) avaliandopara fins de comercialização (Venda).

Interessado: Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do TJRN da Comarca de Mossoró/RN (Processo n.º 0827728-56.2023.8.20.5106)



Dr. Eduardo do Carmo Martins Júnior

Corretor Autônomo de Imóveis CRECI n.º 4207 – 17.ª Região (Brasil) / CNAI n.º 49.375
Rua dos Pardais, 8078, Pitimbu, CEP: 59067-410 - Natal/RN.
Celular: (084) 99686-4668 - E-mail: educarmo@hotmail.com

Natal/RN, 03 de junho de 2025.



Assinado eletronicamente por: Eduardo do Carmo Martins Júnior - 04/07/2025 12:44:24
<https://pje1g.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070412442481400000145806680>
Número do documento: 25070412442481400000145806680

Num. 156606935 - Pág. 1
Pág. Total - 240

SOLICITANTE

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do TJRN da Comarca de Mossoró/RN (Processo n.º 0827728-56.2023.8.20.5106)

O terreno designado pelo LOTES 17 a 21, da QUADRA 14, situado na Rua Dr. Almeida Castro, 42 - Santa Júlia | Mossoró-RN, integrante do denominado "ROYAL VILE MOSSORÓ", Estado do Rio Grande do Norte, cada lote medindo 200 m², totalizando 1.000m² de superfície, com matrículas n.º 24.019, 24020, 24.021, 24.022 e 24.023 respectivamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Mossoró/RN.

Eduardo do Carmo Martins Júnior, Corretor Autônomo de Imóveis com registro no CRECI da 17.ª Região (Brasil) sob o nº 4207, CNAI n.º 49.375, domiciliado à Rua dos Pardais, 8078, Pitimbu, CEP: 59067-410 - Natal/RN, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S^a., vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer técnico é a determinação do valor de mercado do m² dos imóveis avaliados para fins de comercialização de venda, o terreno designado pelo LOTES 17 a 21, da QUADRA 14, situado na Rua Dr. Almeida Castro, 42 - Santa Júlia | Mossoró-RN, integrante do denominado "**ROYAL VILE MOSSORÓ**", Estado do Rio Grande do Norte, cada lote medindo 200 m², totalizando 1.000m² de superfície, com matrículas n.º 24.019, 24020, 24.021, 24.022 e 24.023 respectivamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Mossoró/RN.

NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 006/2025



DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3.º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em edição, e elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis n.º 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4.º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – 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”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6.º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

IMÓVEL AVALIADO

O terreno designado pelo LOTES 17 a 21, da QUADRA 14, situado na Rua Dr. Almeida Castro, 42 - Santa Júlia | Mossoró-RN, integrante do denominado “ROYAL VILE MOSSORÓ”, Estado do Rio Grande do Norte, cada lote medindo 200 m², totalizando **1.000m²** de superfície, com matrículas n.º 24.019, 24.020, 24.021, 24.022 e 24.023 respectivamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Mossoró/RN.

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *“in Loco”* por este Avaliador, exatadamente no dia 01/07/2025 no período da manhã/tarde.



REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista da esquina da Rua Projetada 2 (lote 16)
com a Rua Projetada 11.



Vista do lote 17.



Vista do lote 20 e 21.



Vista dos lotes 18 e 19.



MASTEPLAN



<http://www.visaoempreendimentos.com.br/royalville-mossoro/>

CONTEXTO URBANO

Os lotes avaliados, tem aproximadamente 14 (quatorze) anos de existência, estão localizados em uma área em crescente processo de valorização e de fácil acesso pela BR-304, próximo ao setor industrial e vizinho a **INDÚSTRIA DE PISOS ITAGRES**, possui água e luz disponíveis aos proprietários, com pouca estrutura. A 2 minutos do Hotel Thermas e Mossoró West Shopping e vizinho ao bairro Santa Júlia.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações colhidas junto a imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 07 (sete) amostras de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 1.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores do m ² encontrados dos imóveis pesquisados
	Número de imóveis pesquisados

Loteamento "ROYAL VILE MOSSORÓ":

QUADRO DEMONSTRATIVO DE LOTES A VENDA VIA INTERNET (MERCADO LOCAL)			
Amostra	Valor R\$	Tamanho (m ²)	Valor do m ² (R\$)
1	20,000.00	200	100.00
2	26,500.00	400	66.25
3	34,000.00	200	170.00
4	50,000.00	999	50.05



5	30,000.00	341	87.98
6	20,000.00	200	100.00
7	60,000.00	800	75.00
Valor Média Aritmética do m ²			92.75

Média Aritmética = **R\$ 92,72/m²** (noventa e dois reais e setenta e dois centavos/m²)

Entretando, conforme a Tabela de Preço do “**ROYAL VILE MOSSORÓ**”, anexa, os lotes de número 17 a 21, com 200m² cada um, da Quadra “14”, estão sendo vendidos por R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), o que nos dá o valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por m².

Com base nas médias aritimétrica encontradas, ou seja, (R\$ 92,72/m² + R\$ 150,00/ m²) /

2, teremos o valor de **R\$ 121,36** (cento e vinte e um reais e trinta e seis centavos)/m².



C O N C L U S ã O

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do m² imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de: R\$ 121,36 (cento e vinte e um reais e trinta e seis centavos)/m²**, para o imóvel localizado no loteamento **ROYAL VILE MOSSORÓ/RN**.

Natal/RN, 03 de julho de 2025.

Dr. Eduardo do Carmo Martins Júnior

Corretor Autônomo de Imóveis
CRECI nº 4207 – F / 17.^a Região / CNAI
n. 49.375
(Brasil)

