



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

**Finalidade deste Parecer:** Determinar valor mercadológico de imóvel

**Interessado:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**Imóvel Avaliando:** Rua Novo Horizonte, nº 12, Iraque, Centro, EXTREMOZ/RN–  
CEP 59575-000

**Avaliador:** Roberto Mascarenhas Souza

**CRECI-RN 6148 – CNAI 28.374**



**Vista frontal do imóvel avaliando**



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Sumário

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. SOLICITANTE .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. FINALIDADE .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>3. DA COMPETÊNCIA .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>4. IMÓVEL AVALIANDO .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>5. VISTORIA .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>6.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>7. Características da Região .....</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>9. VISTA AÉREA .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>10. METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>11. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>12. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES .....</b>     | <b>7</b>  |
| 12.1. Quanto aos preços do tipo oferta .....                | 7         |
| <b>12.2. Quanto a idade dos imóveis .....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>12.3. Resultado auferido .....</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>13. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>14. NOTAS .....</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>15. CONCLUSÃO .....</b>                                  | <b>10</b> |



## 1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

## 2. FINALIDADE

Este parecer técnico, motivado pelo Despacho do Processo Administrativo nº 1.223/2026, tem como objetivo analisar a conformidade do índice e da memória de cálculo apresentados pela empresa contratada, INSTITUTO FILHAS DE SANTANA – CNPJ: 02.940.324/0001-35, bem como quanto a exatidão do período indicado para aplicação do reajuste e o benefício da manutenção da contratação com os valores propostos, à luz das práticas de mercado e da economicidade para a Administração.

## 3. 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 3º, 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 adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, 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 6º, 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”

## 4. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, está localizado à: situado na Rua Novo Horizonte, n.º 12, Centro, Extremoz/RN., nos seguintes termos:

“De natureza predial, denominado Escola Municipal Dona Silvana, possui área total 608,28m², área total construída 196,47m², testada principal 33,35m e profundidade 20,11m, sequencial nº1052464.9 e Inscrição Imobiliária nº 1.0002.175.01.0177.0000.8

## 5. VISTORIA

O imóvel não fora vistoriado "in Loco" por este subscritor, todas as informações foram obtidas no processo administrativo 1.223/2026 e na ficha do Imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

### Sobre o Terreno

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Frente                  | 33,35m              |
| Fundo                   | 33,35m              |
| Lado Direito            | 20,11m              |
| Lado Esquerdo           | 20,11m              |
| Topologia               | Plano               |
| Posição                 | Esquina             |
| Coordenadas geográficas | -5.69361, -35.31018 |

### Sobre a Edificação

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Posição em relação à rua | Mesmo nível |
| Quantidade de andares    | Térreo      |
| Idade                    | 20 anos     |
| Idade aparente           | 20 anos     |
| Aspecto geral            | Regular     |
| Revestimento da fachada  | Alvenaria   |
| Esquadria porta          | Madeira     |
| Esquadria janelas        | Madeira     |
| Entrada social           | Uma         |
| Entrada de veículo       | Uma         |
| Piscina                  | Não         |

### 6.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



<https://blogdobelo.com.br/9886/>



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

## 7. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado, centro em Extremoz (RN), é uma localidade próxima a Natal, conhecida por suas belezas naturais, como dunas, manguezais e praias, ideais para lazer e pesca. Predominantemente residencial, conta com um comércio local modesto e algumas opções turísticas. Uma região que valoriza tradições culturais e pesqueiras, mas enfrenta desafios como infraestrutura limitada e sazonalidade no turismo. Sua proximidade com o capital facilita o acesso e aumenta seu potencial de desenvolvimento.

### Sobre a Região

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Zoneamento            | Norte          |
| Principal av. próxima | Felipe Camarão |

### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

|                       |
|-----------------------|
| Shopping center (não) |
| Centro comercial      |
| Praça                 |
| Parada de ônibus      |
| Padarias              |
| Supermercados         |
| Correios (não)        |
| Colégios              |
| Faculdades (não)      |
| Farmácias             |
| Bancos (não)          |

### Infraestrutura e serviços públicos

|                                        |
|----------------------------------------|
| Rua não pavimentada                    |
| Coleta de Lixo                         |
| Rede de gás (fornecimento por botijão) |
| Rede de telefonia                      |
| Rede de elétrica                       |
| Rede de tv a cabo                      |
| Rede de Internet                       |
| Rede de água                           |
| Rede de esgoto não                     |





PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

## 10. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## 11. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 4 (quatro) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R1 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-80m2-aluguel-RS800-id-2882241919/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-80m2-aluguel-RS800-id-2882241919/</a> . |
| R2 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-genipabu-bairros-extremoz-com-garagem-60m2-aluguel-RS700-id-2879191289/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-genipabu-bairros-extremoz-com-garagem-60m2-aluguel-RS700-id-2879191289/</a> . |
| R3 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-60m2-aluguel-RS600-id-2860519788/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-60m2-aluguel-RS600-id-2860519788/</a> . |
| R4 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2880553377/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-extremoz-bairros-extremoz-com-garagem-50m2-aluguel-RS650-id-2880553377/</a> . |

## 12. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 12.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)                           |                        |
| Endereço do IA: Rua Novo Horizonte, n.º 12, Itraque, Centro | Cidade/UF: Extremoz/RN |
| Terreno (m²): 808                                           |                        |
| Construção (m²): 396                                        | Idade do IA: 20        |

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

|     | Endereço | Área construída (m²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda | 10%<br>Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m² |
|-----|----------|----------------------|-------------------|----------------|------------------------------------|------------------------|
| R1  | Centro   | 80                   | Anúncio           | R\$ 800,00     | R\$ (80,00)                        | R\$ 9,00               |
| R2  | Centro   | 60                   | Anúncio           | R\$ 700,00     | R\$ (70,00)                        | R\$ 10,50              |
| R3  | Centro   | 60                   | Anúncio           | R\$ 600,00     | R\$ (60,00)                        | R\$ 9,00               |
| R4  | Centro   | 50                   | Anúncio           | R\$ 650,00     | R\$ (65,00)                        | R\$ 11,70              |
| R5  |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |
| R6  |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |
| R7  |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |
| R8  |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |
| R9  |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |
| R10 |          |                      |                   |                | R\$ -                              |                        |

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

| Diferença de idade entre o IA e os Rs                                                           | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel | Estado de Conservação | Coluna na Tabela Ross-Heidecke | Índice na Tabela Ross-Heidecke | Valor do m² de Venda (homogeneizado) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 0                                                                                               | 70                  | 0                                  | Regular               | C                              | 4                              | R\$ 9,00                             |
| 0                                                                                               | 70                  | 0                                  | Regular               | C                              | 4                              | R\$ 10,50                            |
| 5                                                                                               | 70                  | 8                                  | Regular               | C                              | 4                              | R\$ 8,39                             |
| 5                                                                                               | 70                  | 8                                  | Regular               | C                              | 4                              | R\$ 10,91                            |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| 20                                                                                              |                     | 0                                  |                       |                                |                                | R\$ -                                |
| Total:                                                                                          |                     |                                    |                       |                                |                                | R\$ 38,81                            |
| Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): |                     |                                    |                       |                                |                                | R\$ 9,70                             |
| Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:                                               |                     |                                    |                       |                                |                                | R\$ 1.901,54                         |

## 12.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

### 12.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

|                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALOR DA LOCAÇÃO PARA O IMÓVEL AVALIANDO</b>                      | <b>R\$1.901,54</b> |
| <b>(um mil, novecentos e um reais e cinquenta e quatro centavos)</b> |                    |

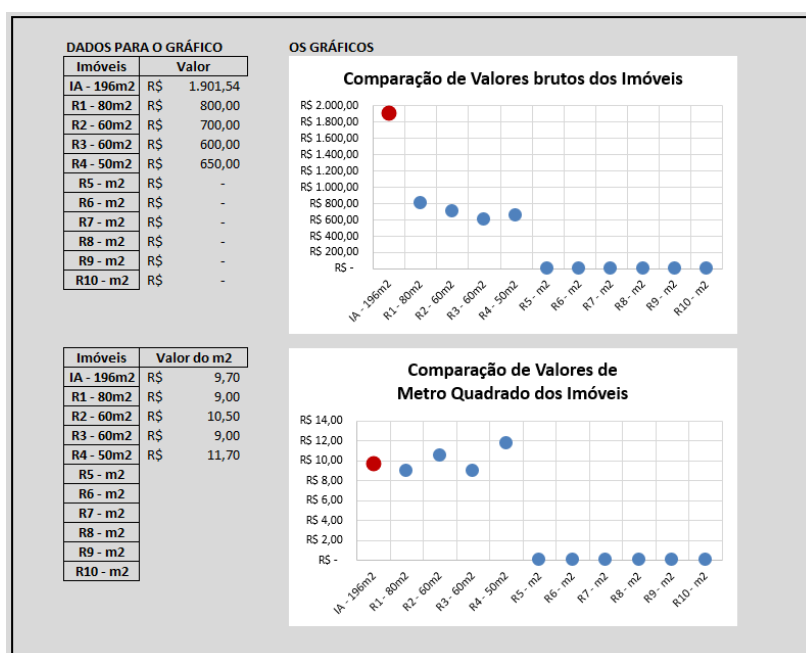
### 13. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada





PREFEITURA MUNICIPAL DE EXTREMOZ/RN  
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

## 14. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, verifica-se que todos os imóveis considerados neste parecer tanto os referenciais quanto o imóvel avaliando apresentam equivalência quanto aos fatores locacionais públicos valorizantes e desvalorizantes, razão pela qual se torna tecnicamente desnecessária sua consideração específica no tratamento matemático dos dados, no presente caso.

## 15. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALOR DA LOCAÇÃO</b>                                            | <b>R\$1.901,54</b> |
| <b>UM MIL, NOVECENTOS E UM REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS</b> |                    |

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Margem com + 5% | R\$1.996,60 |
| Margem com - 5% | R\$1.806,50 |

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Natal/RN 27 de maio de 2026

Atenciosamente

ERIKÊNIA MEDEIROS ASSUNÇÃO  
Secretária Adjunta de Tributação  
Mat: 65.424

ROBERTO MASCARENHAS SOUZA  
Supervisor de Setor de Fiscalização do ITIV  
Mat: 79.880



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 754C-01F5-F3A5-E371

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ROBERTO MASCARENHAS SOUZA (CPF 468.XXX.XXX-87) em 01/06/2026 23:24:08 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ERIKENIA MEDEIROS ASSUNÇÃO (CPF 101.XXX.XXX-83) em 02/06/2026 10:35:25 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://extremoz.1doc.com.br/verificacao/754C-01F5-F3A5-E371>