



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Administração
Departamento de Arquitetura e Engenharia

Laudo de Avaliação de Imóvel para Locação

**Valor locação do Imóvel Situado na
Rua Julinha Paula, s/n – Costa e Silva - Mossoró/RN**

MARÇO/2026



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Secretaria de Administração
Departamento de Arquitetura e Engenharia

1. INTRODUÇÃO

OBJETIVO

Informar o mais provável valor de mercado da edificação adiante caracterizado, para fins de contrato de Locação por parte deste Poder Judiciário, tendo como finalidade o funcionamento o Depósito Judicial da Comarca de Mossoró/RN.

PROPRIEDADE

O Imóvel é de propriedade ECI – EMPRESA DE INVESTIMENTO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e SEVEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., tendo sido vistoriado por esta comissão.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na elaboração deste presente laudo de Avaliação foi utilizado o Método Comparativo, observando-se o que determina a NBR-14.653.

FONTE DE PESQUISA

A pesquisa foi desenvolvida em sites das Imobiliárias e outros de negócios, além de locadores de prédios com características semelhantes.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica localizado na Rua Julinha Paula, s/n – Costa e Silva - Mossoró/RN.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado em área de média acessibilidade, com rua não pavimentada na frente de sua fachada principal, dotada de infraestrutura básica suficiente a atender às necessidades do funcionamento do Depósito Judicial da Comarca de Mossoró.

CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

Na região onde se encontra localizado o imóvel, constatou-se a disponibilidade dos seguintes serviços:

- Rede de Energia Elétrica;
- Rede de Abastecimento de Água;
- Rede Telefônica;
- Pavimentação com revestimento em paralelepípedo, nas proximidades porém no entorno do imóvel as ruas são piçarradas;
- Coleta de lixo.

PERSPECTIVA DE MERCADO

Analisando o desenvolvimento da área onde se situa o imóvel, seu posicionamento é pouco privilegiado, localizado em área de média valorização imobiliária.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O prédio avaliado é composto por um galpão maior, com amplo salão (1.607,75m²) e outro da área administrativa (253,27m²). Ambos foram construídos com estrutura de concreto armado, cobertura em telhas de fibrocimento, fechamentos verticais em alvenaria de tijolos, rebocadas e pintadas com tinta lavável. No primeiro o piso é cimentado com juntas de dilatação. Os fechamentos de aberturas no galpão principal são em cobogós, com portão de ferro de correr. No segundo há quatro salas, dois banheiros, uma copa, uma recepção e uma garagem coberta. O piso é em cerâmica, nos banheiros, copa e lavabo, as paredes são revestidas com cerâmica na altura de 2,10 m e forro de gesso. As esquadrias externas neste segundo galpão são de alumínio com vidro e as internas portas laminadas. Todo o imóvel tem uma área construída em torno de 1.862,00m².

4. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Utilizando o método comparativo de avaliação, procedemos a pesquisa mercadológica apresentada em anexo, com o objetivo de se chegar ao valor mais aproximado em metros quadrados praticados na região.

Considerando que a atividade desenvolvida no imóvel locado não requer que o mesmo esteja numa rua de grande visibilidade, muito menos estritamente comercial, optou-se por estender a pesquisa por outros bairros da cidade, considerando uma área mínima e condições de armazenamento das mercadorias, padrão construtivo e segurança que semelhantes ao do imóvel avaliando. Certamente pode haver diferenças na oferta de vagas de estacionamento e padrão construtivo do galpão e das salas de escritório, todavia será observado no tratamento das amostras.

5. DADOS COLETADOS NAS IMOBILIÁRIAS DE MOSSORÓ

Amostra	Área (m²)	Localização (bairro)	Valor do aluguel (R\$)	Valor aluguel (R\$/m²)
1	200	Aeroporto - Mossoró	3.500,00	17,50
2	360	Nova Betânia - Mossoró	7.000,00	19,44
3	1800	Bela Vista - Mossoró	25.000,00	13,88
4	240	Aeroporto - Mossoró	3.200,00	13,33
5	675	Nova Betânia - Mossoró	10.000,00	14,81

6.1 – TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud)	5,0
Menor valor	(R\$/m ²)	13,33
Maior valor	(R\$/m ²)	19,44
Média aritmética	(R\$/m ²)	15,79
Desvio padrão	(R\$/m ²)	2,59358

6.1.1. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (“CRITÉRIO DE CHAUVENET”)

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

Média	15,79	
Menor valor	13,33	
Desv. Padrão	2,59358	
Resultado	0,9485	D/S calc= Media-Menor valor / Desv Padrão

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

Média	15,79	
Maior valor	19,44	
Desv. Padrão	2,59358	
Resultado	1,40732	D/S calc= Maior valor - Media / Desv Padrão

D/S Crítico (tabela de Chauvenet)= 1,65 (para 05 amostras)

CONCLUSÃO: (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)
todas as amostras são válidas.

6.1.2. CÁLCULO DOS LIMITES DO INTERVALO:

7. VALOR DA AVALIAÇÃO

Com base nas amostras de 5 dados de mercado, sumarizada pelos resultados $X = R\$ 15,79/m^2$ e $S = R\$ 2,59358/m^2$. Adotando-se a distribuição “t” de Student, onde:

- Pode-se estimar o intervalo de confiança de 80% em torno da média estimada, com a devida interpretação:

CÁLCULO DOS LIMITES DO INTERVALO:	
I	Limites
X	Média
$t_{0,95}$	(tabela da Distribuição "t" de Student)
S	Desvio Padrão
n	Nº de amostras

$$I = X + t_{0,95} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$I = 15,79 + \frac{2,015 \cdot 2,59358}{2,236067977} = 18,13 \text{ R\$/m}^2$$

$$I = 15,79 - \frac{2,015 \cdot 2,59358}{2,236067977} = 13,45 \text{ R\$/m}^2$$

Pode-se concluir com 90% de certeza, que o valor de mercado do imóvel em questão encontra-se no intervalo de **R\$ 13,45 R\$/m²** a **R\$ 18,13 R\$/m²**.

Para 1.862,00 m² de área construída temos o valor de aluguel mensal calculado da seguinte forma:

- **Limite inferior (área x Limite Inferior) = R\$ 25.043,90** (vinte e cinco mil, quarenta e três reais e noventa centavos).
- **Limite superior (área x Limite Superior) = R\$ 33.758,06** (trinta e três mil, setecentos e cinquenta e oito reais e seis centavos).

Natal, 30 de março de 2026.

Isaac Marques da Silva

Analista Judiciário

Matrícula 156.540-0

Emitido em 30/03/2026

LAUDO TÉCNICO Nº 22/2026 - DAE (11.14.01.01.01)

(Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)

(Assinado digitalmente em 30/03/2026 08:08)

ISAAC MARQUES DA SILVA

ANALISTA JUDICIÁRIO - ESPECIALIDADE DIREITO

DIP (11.14.01.01.01)

Matrícula: 1565400



Para verificar a autenticidade deste documento entre em
<https://sigajus.tjn.jus.br/documentos/> informando seu número: **22**, ano: **2026**, tipo: **LAUDO**
TÉCNICO, data de emissão: **30/03/2026** e o código de verificação: **da350741aa**