

Processo Digital nº 0003068-63.2019.8.26.0269

4ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do Valor de Mercado.

Local: Rua José Gil Plens, 96, Vila Belo Horizonte, Itapetininga – SP

Matricula: 58.088, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Data da Vistoria: 29 de agosto de 2024.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 09/2024

PARECER TÉCNICO

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 0003068-63.2019.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um terreno urbano e suas edificações, situado no Bairro denominado Vila Belo Horizonte, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, com área territorial de 400,00 m² e área construída de 230,00 m², conforme matrícula apresentada nos autos em fls. 399/404 e inscrição cadastral municipal.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 29 de agosto de 2024, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro à frente do imóvel avaliando, situado à Rua José Gil Plens, 96, onde este Perito, foi recebido pela Sra. Maria Janaina Chagas e Sr. Edson Xavier, atuais ocupantes dos imóveis dos fundos do terreno.

Para a avaliação da lide foi vistoriado o imóvel, realizando-se assim as medições e reportagens fotográficas necessárias.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e utilização do Critério de Depreciação das Edificações através do coeficiente de Ross-Heidecke e Custo Unitário Básico da Construção (CUB), divulgado pelo SIDUSCON/SP – (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), em conformidade com os critérios da ABNT – NBR 12.721.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em oferta e comercializados, nas proximidades do imóvel avaliando, com as mesmas características, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderando os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

2.1 – FONTES

- Franciosi Imóveis – (15) 3275.9400
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999
- Chitolina Imóveis – (15) 3271.0001

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente de 10,00 metros para a Rua José Gil Plens, 96, parte das glebas 21 e 22 da quadra D, no Bairro denominado Vila Belo Horizonte, de acordo com a matrícula à 88,00 metros de Rua Lucas Nogueira Garcês e à 170,00 metros da Rua Joaquim Pedro de Oliveira.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte público.

3.3 – PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de oferta superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização em curto prazo.

4- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Matrícula – 58.088 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Insc. Cadastral – 01.03.105.0345.001

4.1 – TERRENO

Área de 400,00 m², de formato retangular e plano, com frente de 10,00 metros, com a Rua José Gil Plens, 96, no Bairro Vila Belo Horizonte, em Itapetininga.

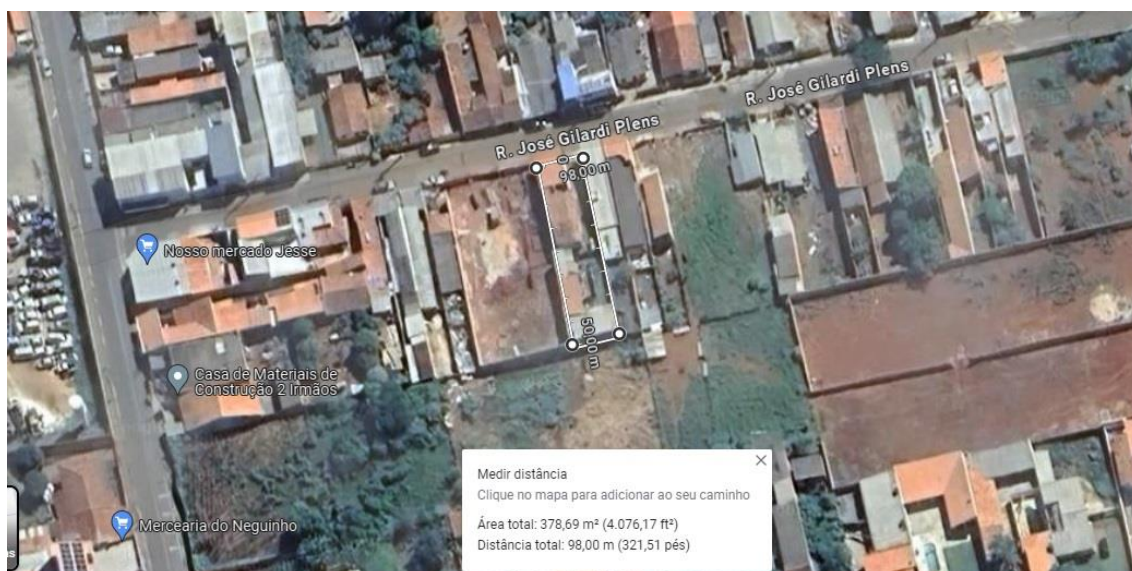
4.2 – EDIFICAÇÕES

Área construída de 230,00 m², segundo inscrição cadastral municipal e medições no local, composta por 3 imóveis:

- Imóvel 1 – 1 dormitório, cozinha e banheiro. Construída em alvenaria (construção inacabada), portas e janelas de ferro, piso cerâmico, teto de laje e coberta com telha de fibrocimento, com aproximadamente 40 m² de área construída;

- Imóvel 2 – 2 dormitórios, cozinha e banheiro. Construída em alvenaria (construção inacabada), porta e janelas de ferro, piso cerâmico, teto de forro e coberto com telhas de barro, com aproximadamente 60 metros de área construída;
- Imóvel 3 – 2 dormitórios, copa, cozinha, sala, banheiro, lavanderia e garagem. Construída em alvenaria, portas e janelas de ferro, piso cerâmico, teto de laje e coberto com telhas de barro, com aproximadamente 130 m² de área construída.

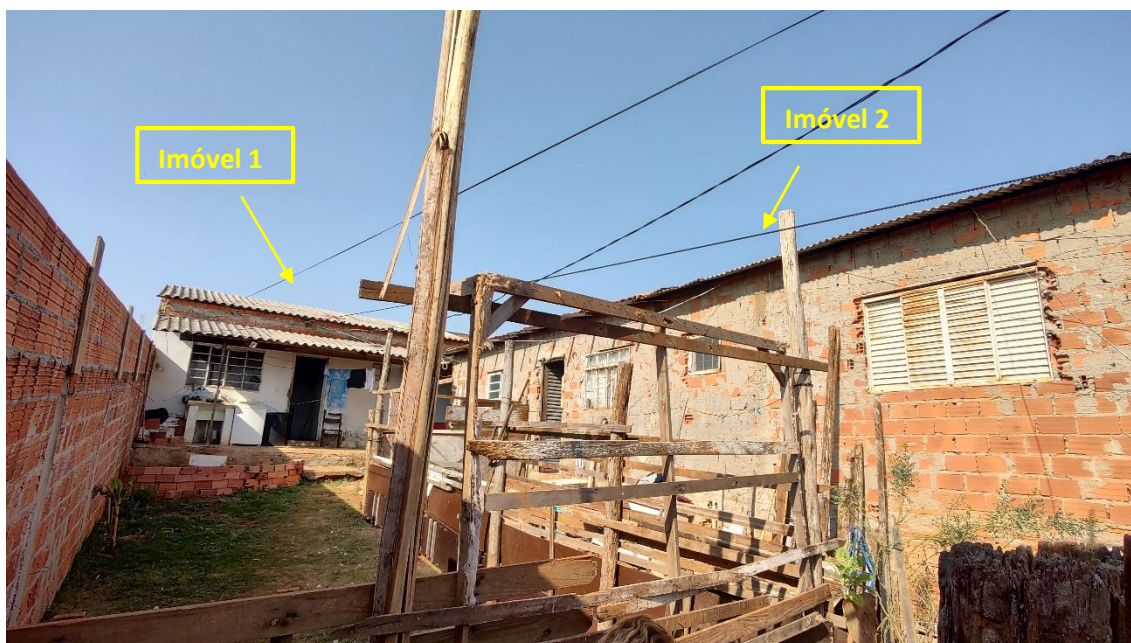
4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Demarcação por satélite



Fachada



Imóveis 1 e 2



Imóvel 3

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, encontrando os seguintes elementos de amostra:

Amostra	Referência Site	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Total Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	54533-Franciosi	Vl. B. Horizonte	80.000,00	244,43	-----	Ofertado
2	54626-Franciosi	Vl. B. Horizonte	90.000,00	224,84	-----	Ofertado
3	52145-Franciosi	Vl. B. Horizonte	100.000,00	227,74	-----	Ofertado
4	45551-Franciosi	Vl. B. Horizonte	320.000,00	900,00	-----	Ofertado
5	20609-Franciosi	Vl. B. Horizonte	320.000,00	1.140,00	-----	Ofertado
6	0267-Chitolina	Vl. B. Horizonte	85.000,00	225,00	-----	Ofertado
7	0591-Chitolina	Vl. B. Horizonte	180.000,00	418,50	-----	Ofertado
8	9656-Sedna	Vl. B. Horizonte	55.000,00	125,01	-----	Ofertado
9	6240-Sedna	Vl. B. Horizonte	300.000,00	988,00	-----	Ofertado
10	6121-Sedna	Vl. B. Horizonte	80.000,00	255,00	-----	Ofertado

Os imóveis, por serem ofertados à venda, serão considerados um deságio de 10% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

Amostra	Valor Total Ofertado (R\$)	Deságio 10%	Valor Total Homogeneizado (R\$)
1	80.000,00	0,90	72.000,00
2	90.000,00	0,90	81.000,00
3	100.000,00	0,90	90.000,00
4	320.000,00	0,90	288.000,00
5	320.000,00	0,90	288.000,00
6	85.000,00	0,90	76.500,00
7	180.000,00	0,90	162.000,00
8	55.000,00	0,90	49.500,00
9	300.000,00	0,90	270.000,00
10	80.000,00	0,90	72.000,00

Para a avaliação das edificações, serão utilizadas as normas da ABNT, através de orçamentos qualitativos e quantitativos fornecidos pela SIDUSCON-SP, tabela CUB – Custo Unitário Básico, da construção civil, para o Estado de São Paulo, fornecido em agosto de 2024, para tipo de construção R-1 (**Residência unifamiliar**) e também o Fator de Depreciação Física, conforme idade aparente e estado de conservação.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.975,48	0,31	R-1	2.420,00	0,29	R-1	2.932,20	0,32
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4	2.260,14	0,37	R-8	2.370,55	0,35
R-8	1.757,41	0,36	R-8	2.017,89	0,35	R-16	2.574,02	0,40
PIS	1.363,19	0,31	R-16	1.960,49	0,37			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)	
Estado de conservação	Fator de depreciação
Ótimo	1,00 (100%)
Bom	0,80 (80%)
Regular	0,60 (60%)
Precário	0,40 (40%)
Mau	0,20 (20%)
Péssimo	0,00 (0%)
Fonte: Magossi (1983)	

Onde:

Ótimo – Edificação nova

Bom – Edificação necessita de pintura

Regular – Edificação necessita de pintura + troca de telhas

Precário - Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas

Mau - Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas + reforço estrutural

Péssimo – Reforma da edificação é antieconômica; edificação não serve nem como fonte de material usado.

Com isso teremos a seguinte formula:

$$VMT = VT - (AC \times CU \times FD) / ATT$$

Onde:

VMT – Valor do m² de terreno

VT – Valor total homogeneizado

AC – Área construída

CU – Custo unitário básico da construção

FD – Fator de depreciação física

ATT – Área total de terreno

Amostra	Valor Total Homogeneizado (R\$)	Área Construída (m ²)	Custo Unitário (R\$/m ²)	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m ²)	Valor do m ² de terreno (R\$/m ²)
1	72.000,00	-----	-----	-----	244,43	294,56
2	81.000,00	-----	-----	-----	224,84	360,26
3	90.000,00	-----	-----	-----	227,74	395,19
4	288.000,00	-----	-----	-----	900,00	320,00
5	288.000,00	-----	-----	-----	1.140,00	252,63
6	76.500,00	-----	-----	-----	225,00	340,00
7	162.000,00	-----	-----	-----	418,50	387,10
8	49.500,00	-----	-----	-----	125,01	395,97
9	270.000,00	-----	-----	-----	988,00	273,28
10	72.000,00	-----	-----	-----	255,00	282,35
Média do valor do m² de terreno					R\$ 330,13/m²	

6 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando o valor do m² de terreno na região, o custo unitário básico da construção para padrão baixo e fator de depreciação, precário para os imóveis 1 e 2, regular para o imóvel 3, o imóvel avaliando terá o seguinte valor:

Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 330,13/m ² x 400,00 m ²	1 e 2 - R\$ 1.975,48/m ² x 100,00 m ² x 0,40
R\$ 132.052,00	3 – R\$ 1.975,48/m ² x 130,00 m ² x 0,60
	R\$ 233.106,64
R\$ 365.158,64	

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de :

R\$ 365.000,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

(setembro de 2024)

R\$ 365.000,00

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 11 de setembro de 2024.

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias

CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo

CREA 5060528604