

Processo Digital nº 1002955.63.2017.8.26.0269
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: 22 de julho de 2019.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 08/2019

PARECER TÉCNICO

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1002955.63.2017.8.26.0269, 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. 228 / 232 e inscrição cadastral municipal.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 22 de julho de 2019, às 14:30 hs, tendo como ponto de encontro a frente do imóvel avaliando, situado à Rua José Gil Plens, 96, onde este Perito, foi recebido pela Sra. Raquel Cristina, atual ocupante do imóvel dos fundos do terreno.

Para a avaliação da lide foi vistoriado todo 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) 3271.7188
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999
- Chitolina Imóveis – (15) 3271.7972

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frentes para a Rua José Gil Plens, 96, parte das glebas 21 e 22 da quadra D, no Bairro denominado Vila Belo Horizonte. Coordenadas Geográficas – Latitude: - 23.5560; Longitude: - 48.0418.

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, 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)



(imóvel 1)



(imóvel 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	Endereço	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Total Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Ofertado/Vendido
1	R. Alfredo Frigieri, 527	VI. B. Horizonte	125.000,00	229,60	90,00	Vendido
2	R. Lucas Nogueira Garces, 740	VI. B. Horizonte	145.000,00	147,00	63,04	Vendido
3	R. José Anunciato, 141	VI. B. Horizonte	250.000,00	609,25	85,00	Ofertado
4	R. Lucas Nogueira Garces, 702	VI. B. Horizonte	450.000,00	450,00	300,00	Ofertado
5	R. Eugênio Dias Batista, 12	VI. B. Horizonte	290.000,00	700,00	188,00	Ofertado
6	R. Miguel Ayub, 523	VI. B. Horizonte	180.000,00	160,00	112,00	Ofertado
7	R. Itaboraí Marcondes Machado, 248	VI. B. Horizonte	150.000,00	135,00	75,00	Ofertado

Os imóveis, 3, 4, 5, 6 e 7, 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	Deságio	Valor Total Homogeneizado
3	250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00
4	450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00
5	290.000,00	0,90	R\$ 261.000,00
6	180.000,00	0,90	R\$ 162.000,00
7	150.000,00	0,90	R\$ 135.000,00

Para a avaliação das edificações, dos imóveis das amostras, 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 maio de 2019, 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*, maio de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.367,18	0,06	R-1	1.693,80	0,05	R-1	2.027,31	0,06
PP-4	1.240,92	0,07	PP-4	1.091,38	0,06	R-8	1.328,20	0,07
R-8	1.187,45	0,08	R-8	1.300,03	0,06	R-16	1.754,12	0,07
PIS	925,60	0,04	R-16	1.347,34	0,07			

(*) 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 DEPRECIÇÃO 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 fórmula:

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

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	125.000,00	90,00	1.367,18	0,60	229,60	222,87
2	145.000,00	63,04	1.367,18	1,00	147,00	400,09
3	225.000,00	85,00	1.367,18	0,60	609,25	254,86
4	405.000,00	300,00	1.367,18	0,80	450,00	170,84
5	261.000,00	188,00	1.367,18	0,60	700,00	152,55
6	162.000,00	112,00	1.367,18	0,80	160,00	246,88
7	135.000,00	75,00	1.367,18	1,00	135,00	240,46
Média do valor do m ² de terreno						241,22

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\$ 241,22/m ² x 400,00 m ²	1 e 2 - R\$ 1.367,18/m ² x 100,00 m ² x 0,40
R\$ 96.488,00	3 – R\$ 1.367,18/m ² x 130,00 m ² x 0,60
	R\$ 161.327,24
R\$ 257.815,24	

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\$ 257.000,00

Pode-se, ainda, estabelecer um intervalo de confiança de até 10 % em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo, embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 3%

Limite Inferior = R\$ 249.290,00

Limite Superior = R\$ 264.710,00

<p style="text-align: center;">Valor Médio do Imóvel Avaliando (julho de 2019)</p> <p style="text-align: center;">R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais)</p> <p style="text-align: center;">Limite inferior – R\$ 249.290,00 Limite superior – R\$ 264.710,00</p>

Este é o parecer.

Itapetininga, 02 de agosto de 2019.

Luiz Roberto Meloni
Técnico em Transações Imobiliárias
CRECI 150.624
Engenheiro Agrônomo
CREA 5060528604