

Processo Digital nº 1000496.20.2019.8.26.0269
Nº de Ordem 067/19
2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado.

Local: Rua Luiz Riberto, nº 58, Jardim Monte Santo, Itapetininga – SP

Matricula: 27.972, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

Data da Vistoria: 09 de abril de 2019.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 04/2019

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000496-08.2019.8.26.0000 e código BB43331.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1000496.20.2019.8.26.0269, nº de ordem 067/19, é objeto desta Avaliação um imóvel urbano, constituído por prédio residencial e salão comercial, com respectivo terreno, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 09 de abril de 2019, às 14:30 hs, onde este Perito, foi recebido pelos Srs. Moacir e José Rufino que se apresentaram como irmãos do Requerido, Sr. Geraldo Rufino, e autorizado a adentrar no imóvel pela Sra. Adriana Souza Couto, que se apresentou como inquilina do imóvel avaliando, onde possui, na parte inferior, uma loja de moveis usados e reside na parte superior.

O valor de mercado, do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderando-se 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
- Chitolina Imóveis – (15) 3271.7972

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial e comercial, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Luiz Riberto, nº 58, lote 09, quadra Q, no loteamento denominado Jardim Monte Santo.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos: - 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 ofertas superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização em curto prazo.

4- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Matrícula – 27.972 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Inscrição Cadastral – 06.23.008.0221.001

4.1 – TERRENO

Área de 296,00 m², de formato irregular e plano, com frente de 10,00 metros, do Bairro Vila Judith, nesta cidade.

4.2 – EDIFICAÇÃO

Área construída de aproximadamente 209,00 m², segundo Certidão de Valor Venal, emitida pela Prefeitura Municipal de Itapetininga, composto por:

- parte superior com dois dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, sala, cozinha, varanda;

- parte inferior com salão comercial, um banheiro, quintal e edícula.

Construída em alvenaria, piso cerâmico, teto de laje e coberta com telhas de barro, revestimento de azulejos até o teto nos banheiros e cozinha.

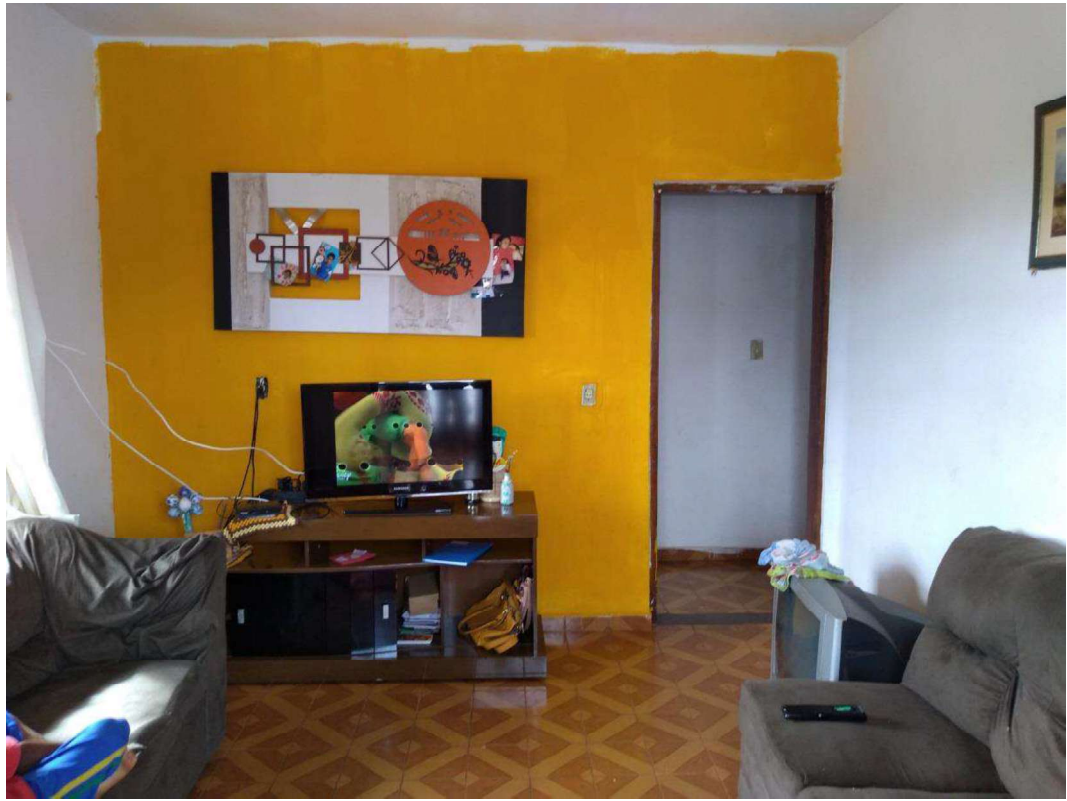
4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



(fachada 1)



(fachada 2)



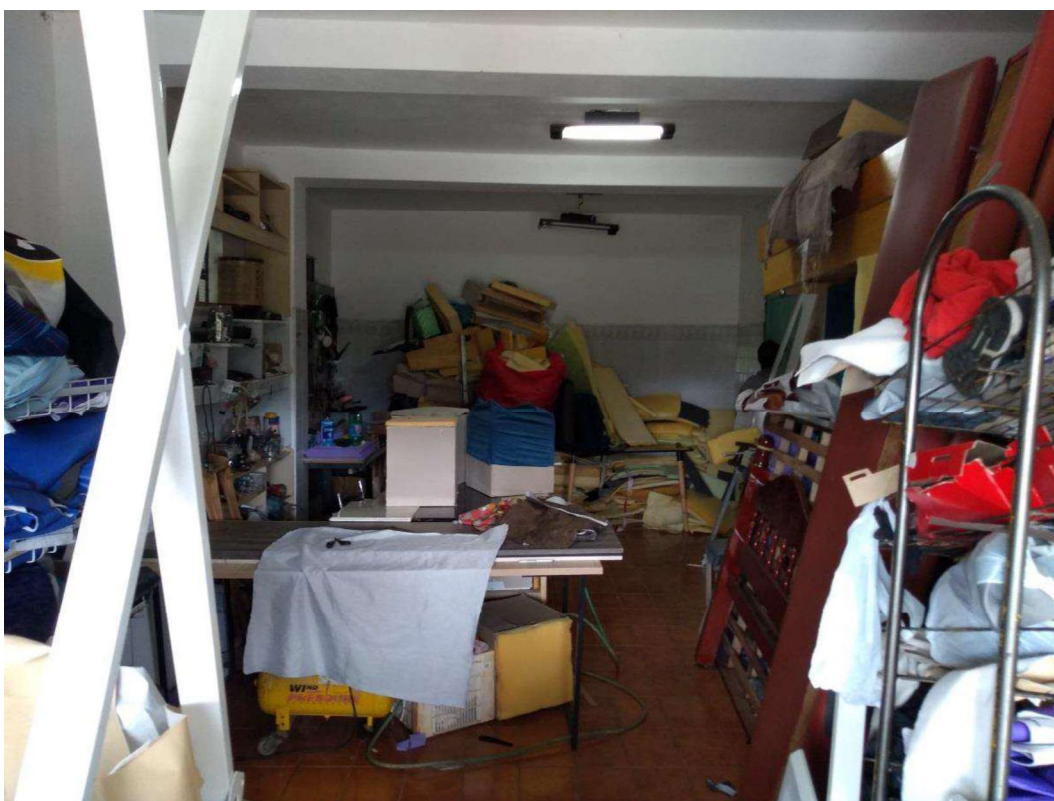
(sala)



(cozinha)



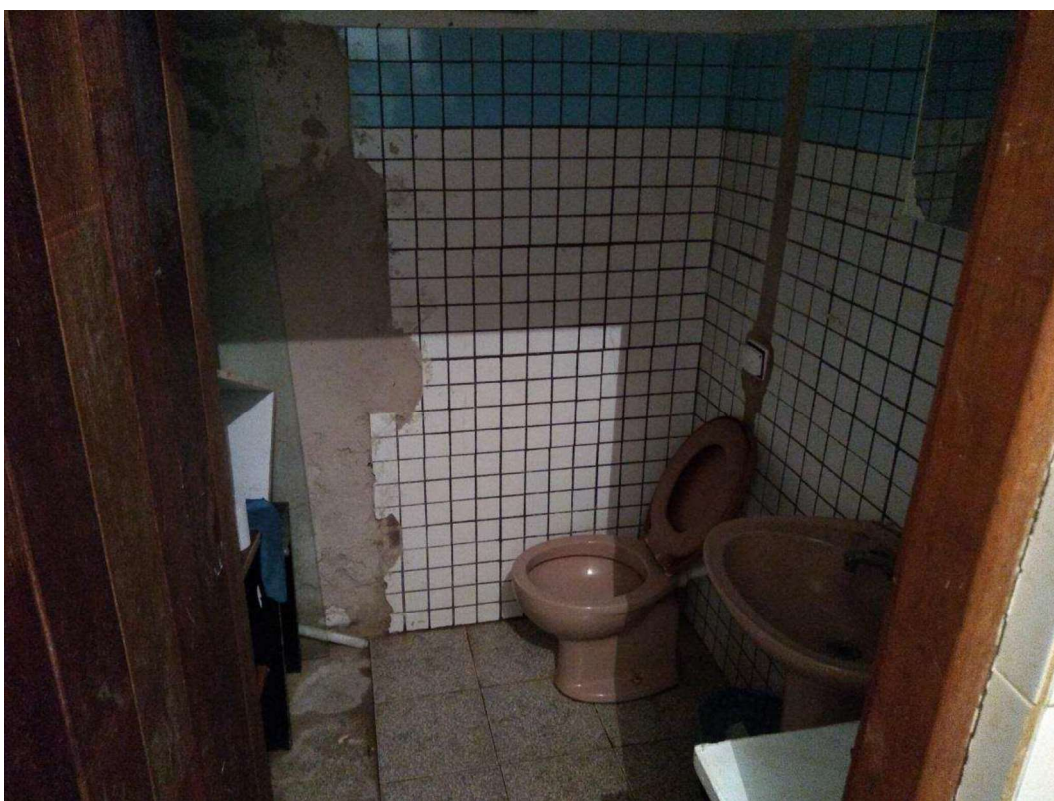
(varanda)



(salão 1)



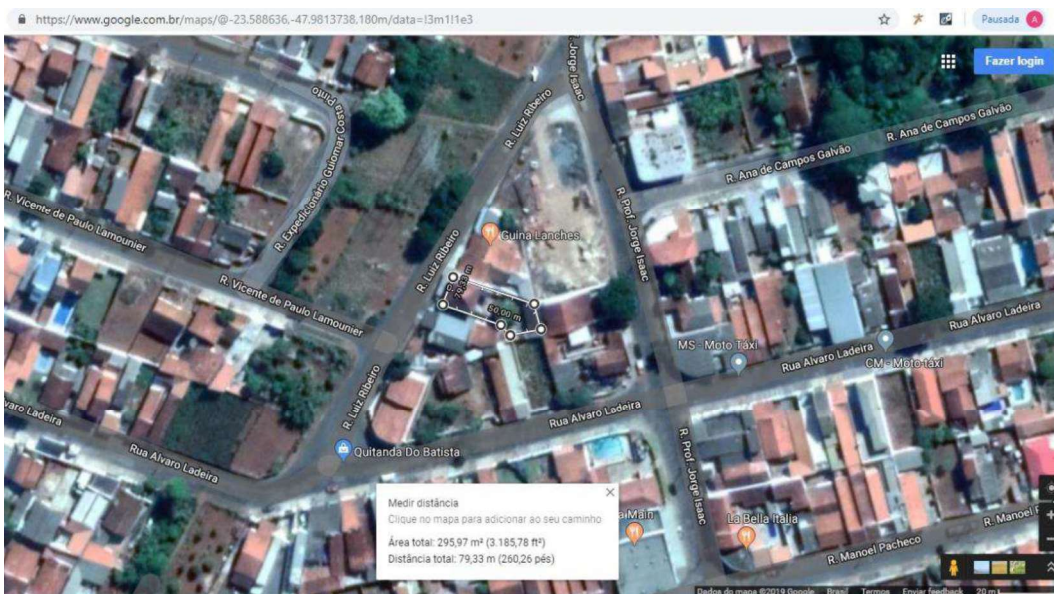
(salão 2)



(banheiro salão)



(quintal e edícula)



(demarcação por satélite)

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000908-00.2020.8.26.0000 e código 00043381.

5- VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para terrenos e imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

5.1 - Terrenos

Elementos	Endereço	Área m²	Valor - R\$	Valor R\$/m²	Ofertado/Vendido
1	R. Dr. Francisco de Assis Iglesias	125,00	45.000,00	360,00	Oferecido
2	R. Dr. Francisco de Assis Iglesias	125,00	45.000,00	360,00	Ofertado
3	R. Dr. Juracy Cruz	250,00	120.000,00	480,00	Ofertado
4	R. Guido Fiori Trevisani	250,00	100.000,00	400,00	Ofertado
5	R. Josefa Vieira Pinto	500,00	180.000,00	360,00	Ofertado
6	R. Josefa Vieira Pinto	125,00	55.000,00	440,00	Ofertado

Os terrenos constantes, nos elementos de amostra, 1, 2, 3, 4, 5 e 6 por serem ofertados à venda, serão considerados com um deságio de 10% para seu valor de mercado.

	Valor por m² - R\$	Deságio 10%	Valor Homogeneizado
1	360,00	0,90	324,00
2	360,00	0,90	324,00
3	480,00	0,90	432,00
4	400,00	0,90	360,00
5	360,00	0,90	324,00
6	440,00	0,90	396,00

Média dos valores de terreno homogeneizados =

$$\frac{324,00 + 324,00 + 432,00 + 360,00 + 324,00 + 396,00}{6}$$

Média dos valores de terreno homogeneizados = R\$ 360,00 / m² de terreno

5.2 – Área Construída

Elementos	Endereço	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor - R\$	Ofertado/Vendido
1	R. Álvaro Ladeira, 150	Jd. Monte Santo	305,00	208,40	250.000,00	Oferecido
2	R. Ana de Campos Galvão, 102	Jd. Monte Santo	250,00	182,00	260.000,00	Ofertado
3	R. Exp. Guiomar Costa Pinto, 116	Jd. Monte Santo	125,00	60,00	90.000,00	Vendido
4	R. Exp. Guiomar Costa Pinto, 70	Jd. Monte Santo	125,00	71,07	90.000,00	Vendido
5	R. João Maurício, 164	Jd. Monte Santo	250,00	232,00	350.000,00	Ofertado
6	R. José Martinho Asen, 69	Jd. Monte Santo	216,00	158,00	250.000,00	Ofertado
7	R. José Martinho Asen, 83	Jd. Monte Santo	125,00	110,00	180.000,00	Ofertado
8	R. Josefa Vieira Pinto, 660	Jd. Monte Santo	150,00	80,00	110.000,00	Ofertado
9	R. Olívia Gonçalves Piloto, 16	Jd. Monte Santo	250,00	163,50	250.000,00	Ofertado
10	R. Olívia Gonçalves Piloto, 193	Jd. Monte Santo	500,00	158,80	350.000,00	Ofertado
11	R. Vicente de Paula Lamonier, 145	Jd. Monte Santo	250,00	96,00	160.000,00	Ofertado

Os imóveis constantes, nos elementos de amostra, 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 por serem ofertados à venda, serão considerados com um deságio de 10% para seu valor de mercado.

	Valor Ofertado - R\$	Deságio 10%	Valor Homogeneizado
1	250.000,00	0,90	225.000,00
2	260.000,00	0,90	234.000,00
5	350.000,00	0,90	315.000,00
6	250.000,00	0,90	225.000,00
7	180.000,00	0,90	162.000,00
8	110.000,00	0,90	99.000,00
9	250.000,00	0,90	225.000,00
10	350.000,00	0,90	315.000,00
11	160.000,00	0,90	144.000,00

Para obtenção dos valores das áreas construídas serão, retiradas das amostras os valores referentes aos terrenos de cada amostra.

Elementos	Valor do Imóvel R\$	Área do Terreno m²	Valor do m² de terreno	Valor do Terreno R\$	Valor da Construção R\$	Área Construída m²	Valor do m² Construído R\$
1	225.000,00	305,00	360,00	109.800,00	115.200,00	208,40	552,78
2	234.000,00	250,00	360,00	90.000,00	144.000,00	182,00	791,21
3	90.000,00	125,00	360,00	45.000,00	45.000,00	60,00	750,00
4	90.000,00	125,00	360,00	45.000,00	45.000,00	71,07	633,18
5	315.000,00	250,00	360,00	90.000,00	225.000,00	232,00	969,83
6	225.000,00	216,00	360,00	77.760,00	147.240,00	158,00	931,90
7	162.000,00	125,00	360,00	45.000,00	117.000,00	110,00	1.063,64
8	99.000,00	150,00	360,00	54.000,00	45.000,00	80,00	562,50
9	225.000,00	250,00	360,00	90.000,00	135.000,00	163,50	825,69
10	315.000,00	500,00	360,00	180.000,00	135.000,00	158,80	850,13
11	144.000,00	250,00	360,00	90.000,00	54.000,00	96,00	562,50

Média dos valores de área construída homogeneizados =

$$\frac{552,78 + 791,21 + 750,00 + 633,18 + 969,83 + 931,90 + 1.063,64 + 562,50 + 825,69 + 850,13 + 562,50}{11}$$

Média dos valores de terreno homogeneizados = R\$ 772,12 / m² área construída

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

$$\text{Área do terreno } 296,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 360,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 106.560,00$$

$$\text{Área construída } 209,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 772,12 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 161.373,08$$

$$\text{Área do Terreno R\$ } 106.560,00 + \text{Área construída R\$ } 161.373,08$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 267.933,08$$

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\$ 270.000,00

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\$ 261.900,00

Limite Superior = R\$ 278.100,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

R\$ 270.000,00

(duzentos e setenta mil reais)

Limite inferior – R\$ 261.900,00

Limite superior – R\$ 278.100,00

Este é o parecer.

Itapetininga, 11 de abril de 2019.

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