

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Rua Petropolis, nº 157
Jardim Iporanga – Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Processo nº 1046844-32.2022.8.26.0224

Requerente: Maria Farias

Requerido: Luiz Carlos Domingues

Guarulhos, 19 de agosto de 2024.

Nivaldo Brandão Junior

Perito em Avaliações de Imóveis

CRECI 83722

CNAI 17949

ÍNDICE

Itens	Páginas
1 – Objeto da Avaliação.....	1
2 – Metodologia.....	1
3 – Zona e Logradouro.....	1
3.1 – Situação e Localização.....	1
3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.....	1
3.3 – Perspectivas de Mercado.....	2
4 – Descrição do Imóvel Avaliando.....	2
4.1 – Tipo de Imóvel.....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel (Foto Aérea).....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel.....	3 a 12
5 – Demonstração das amostras.....	13
6 – Homogeneização das amostras.....	13 e 14
7 – Media Aritimética.....	14
8 – Valor do terreno.....	15
9 – Valor da área edificada.....	15
10 – Valor do Imóvel.....	15
11 – Deságio das Amostras á Venda.....	15
12 – Valores Finais.....	16
13 – Anexo 1 – Documentação do Imóvel.....	17
14 – Anexo 2 – Imóveis Comparando.....	18 a 27
15 – Curriculum do Avaliador.....	28 a 30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel industrial constituído por uma Casa Residencial no Bairro do Jardim Iporanga, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Evolutivo**, escolha pela qual não temos imóveis similares com as mesmas metragens ao bem avaliando. Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno e do custo da área edificada.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis nas proximidades do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78**, as exigências da **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – **NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Petrópolis, nº 157, no Jardim Iporanga.

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 coletivo.

3.3 – Perspectivas de Mercado

Conforme análise e informações de Imobiliárias da região, as condições atuais do mercado imobiliário no município são de instabilidade, havendo desequilíbrio entre oferta e procura, não sendo boas as perspectivas de comercialização a curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matricula de nº 16.160 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos)

4.1 – Casa Residencial

Casa Térrea em um terreno com 6,00m(Seis metros) de frente, totalizando uma área de 169,05m² (Cento e sessenta e nove metros e cinco décimos quadrados), tem as seguintes características:

Área construída: aproximadamente 131,97m² (Cento e trinta e um metro e noventa e sete décimos quadrados).

Documento do imóvel: Matricula, e IPTU estão no **anexo1**.

4.2 – Fotografias do Imóvel

Foto aérea



Fachada – foto 1



Fachada – foto 2



Garagem – foto 1



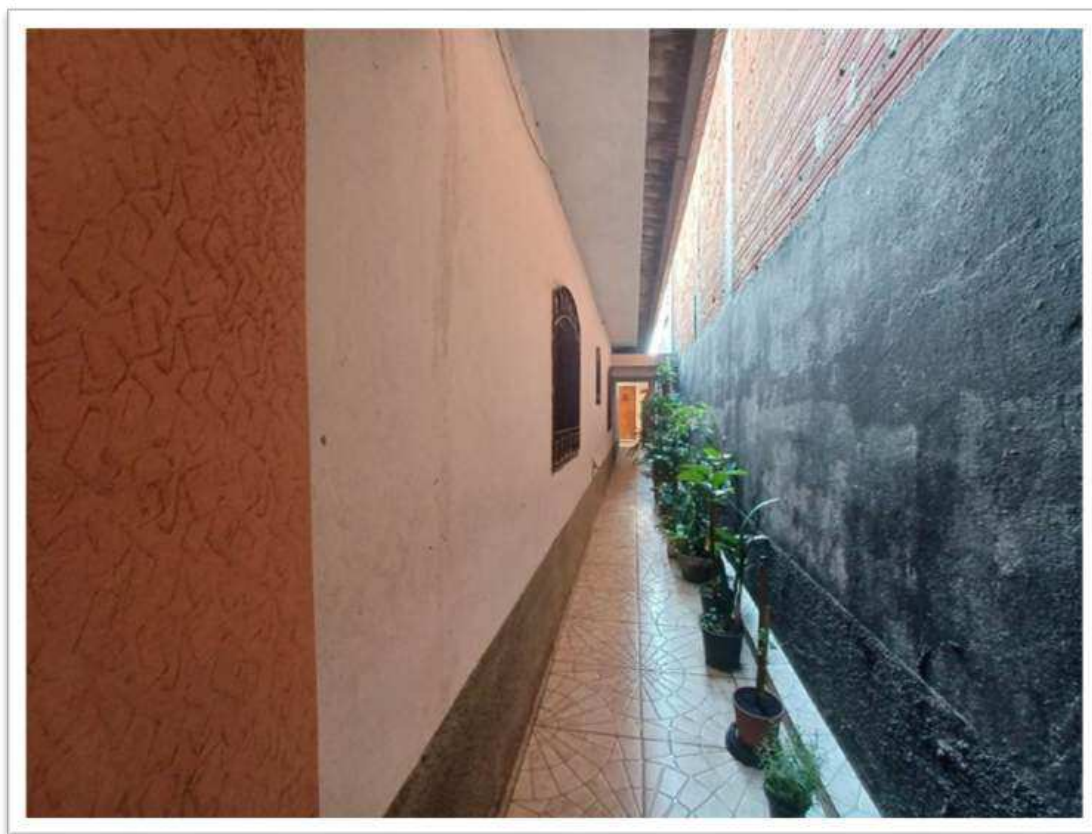
Garagem – foto 2



Porta de acesso e corredor lateral



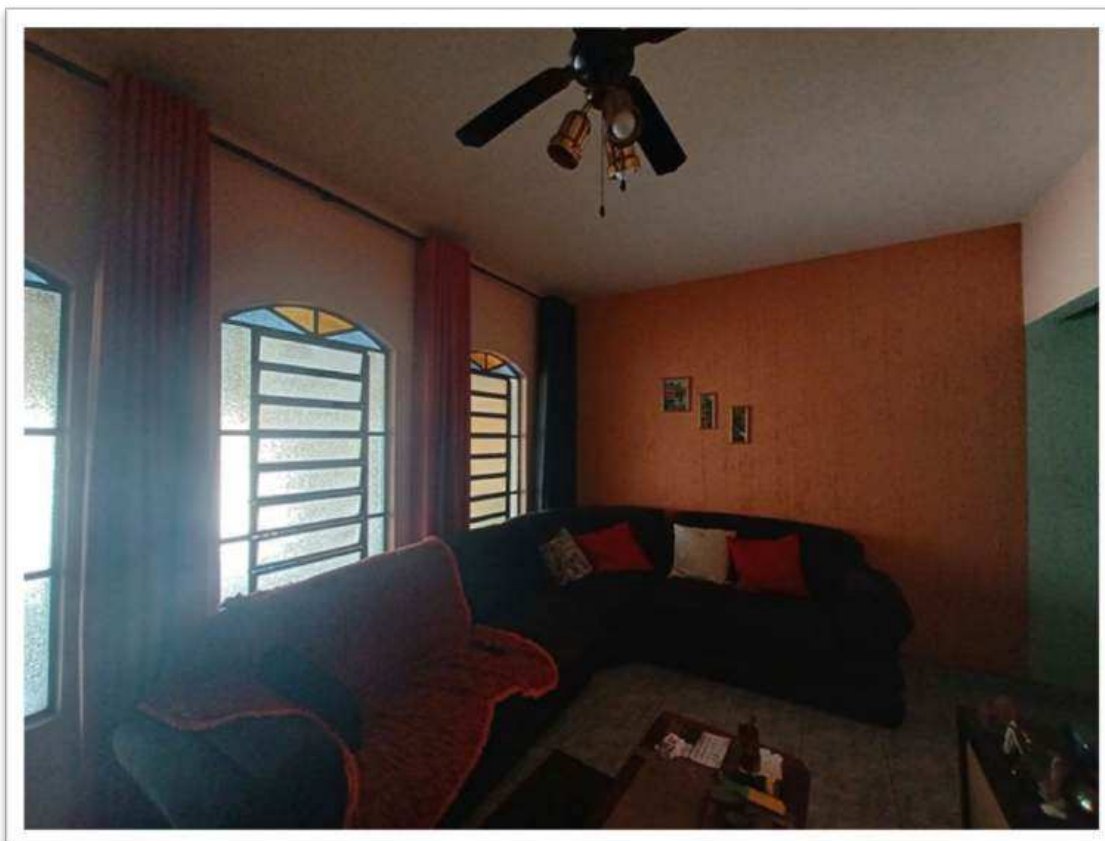
Corredor Lateral



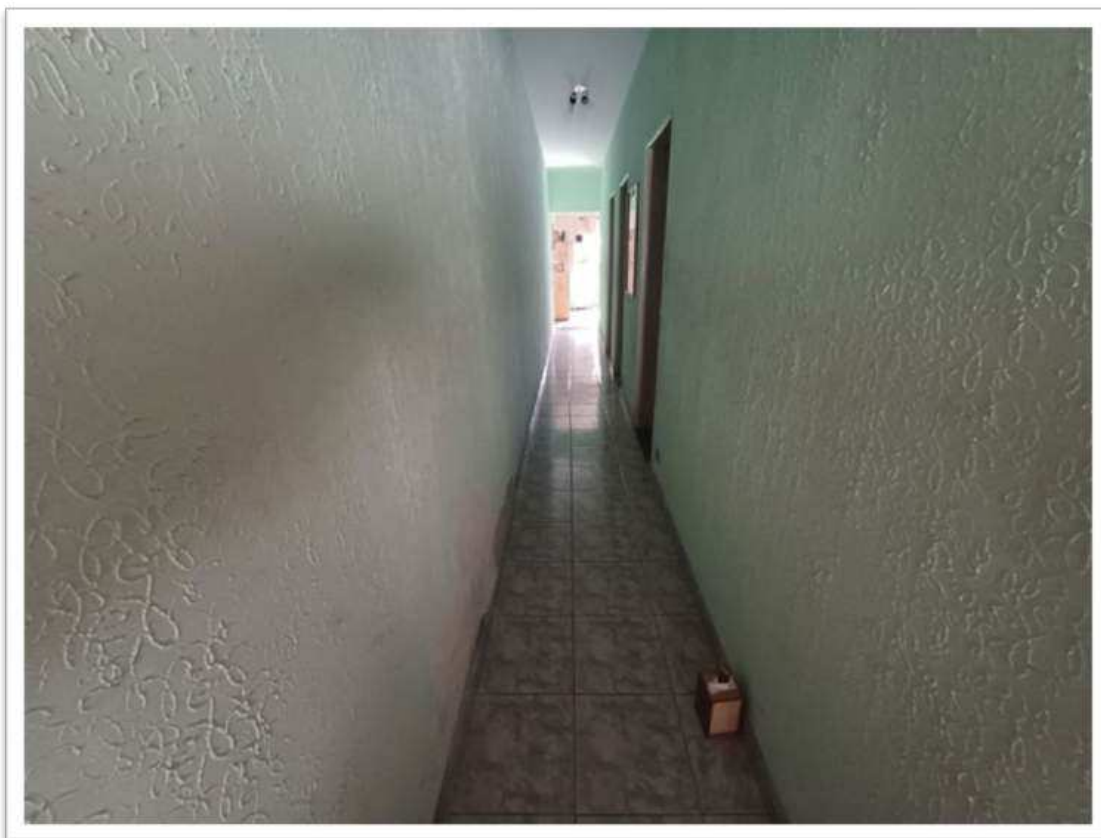
Sala – foto 1



Sala – foto 2



Corredor para os quartos e cozinha



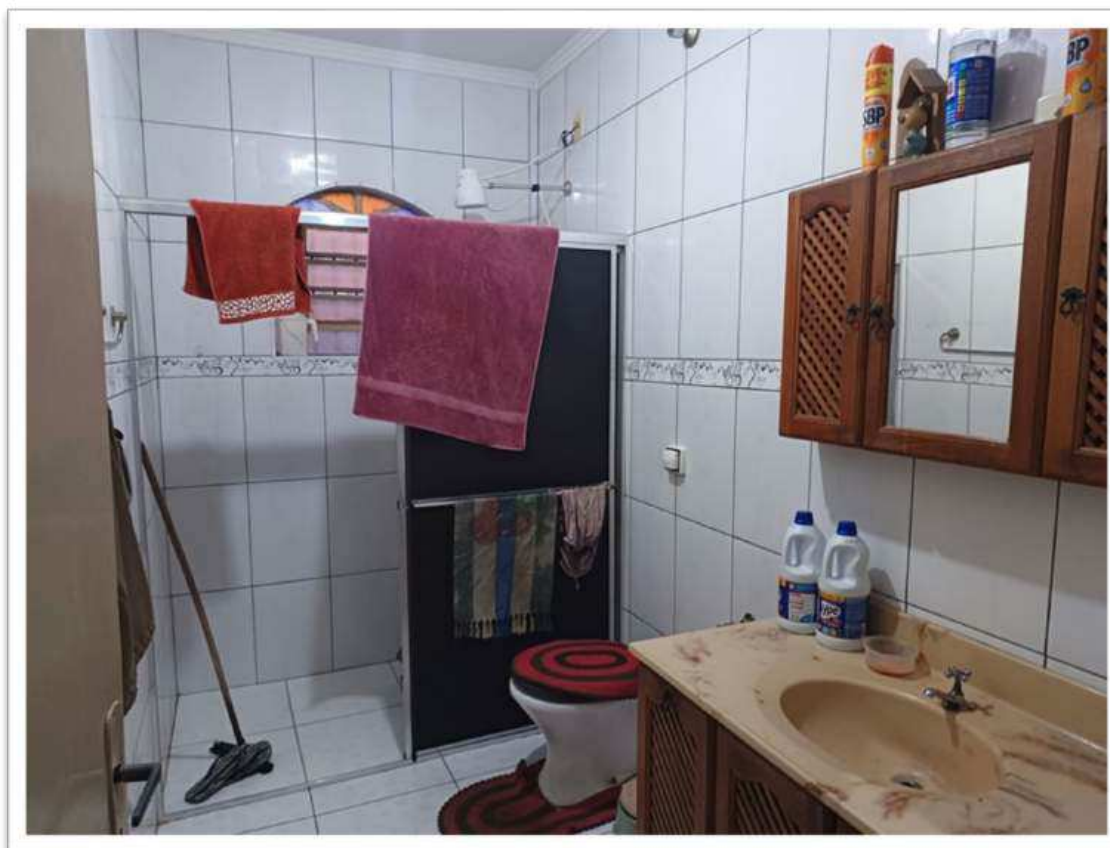
Dormitório 1 – foto 1



Dormitório 1 – foto 2



WC – Foto 1



WC – Foto 2



Dormitório 2 – foto 1



Dormitório 2 – foto 2



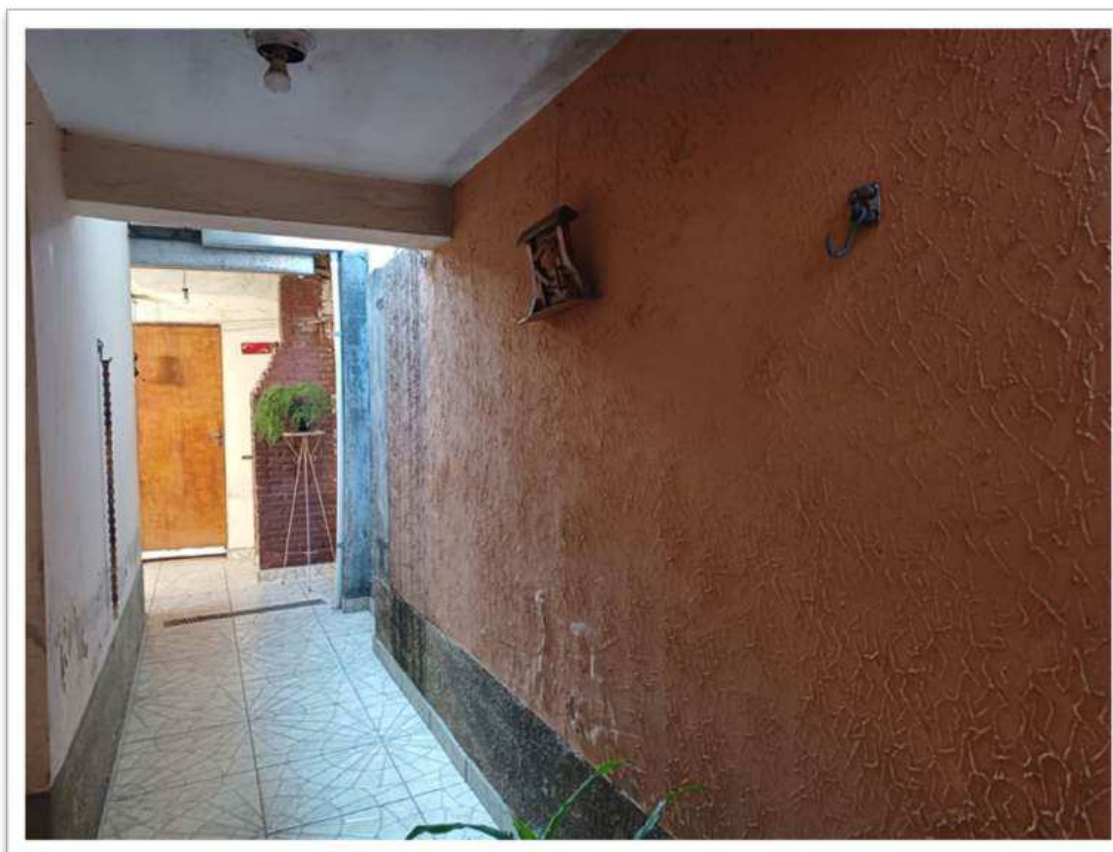
Cozinha – foto 1



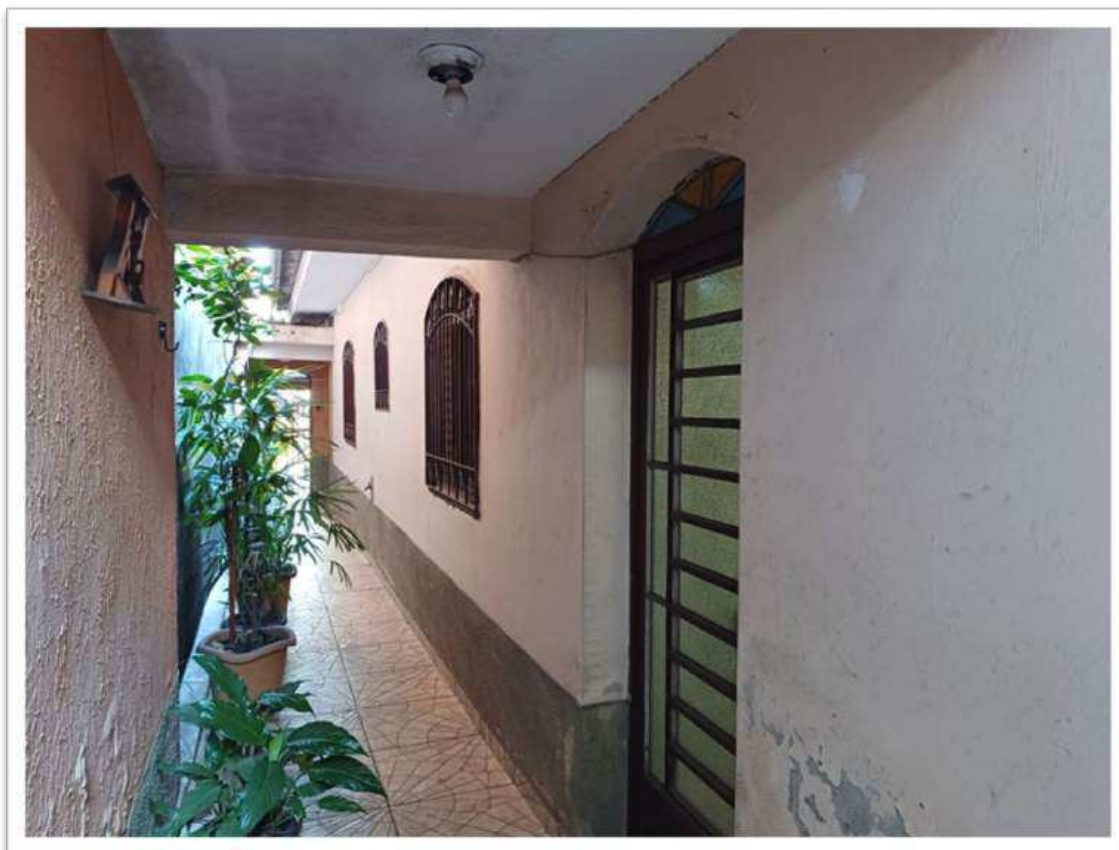
Cozinha – foto 2



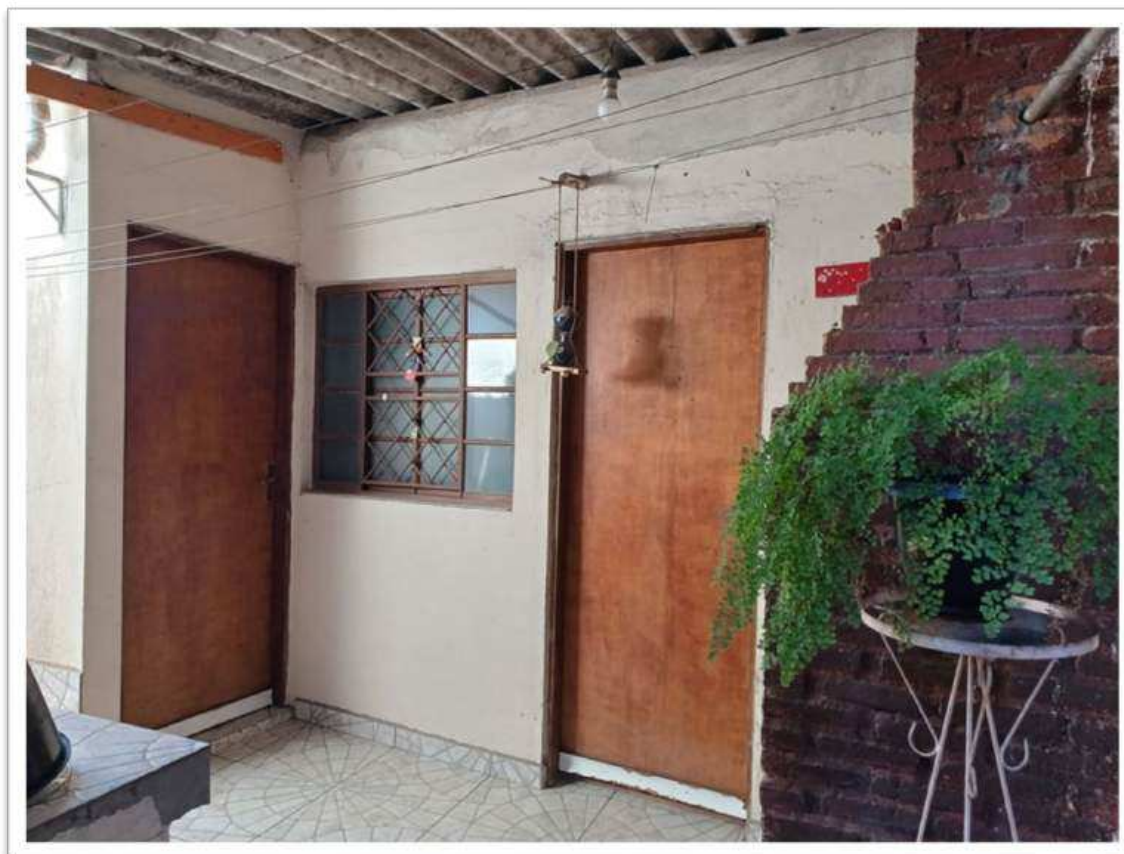
Corredor lateral - Quintal



Corredor lateral – Porta de acesso á cozinha



Porta para Lavanderia – Edícula



5 – DEMOSTRAÇÃO DAS AMOSTRAS

Pesquisando ofertas à venda, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostras enumerados a seguir, cujas características e fotos encontram-se no **Anexo 2**:

	Localização dos Imóveis	Área do terreno	Área construída	Preço de Venda
1	Rua Luiza Rosa Cunha, 41	125 m ²	133 m ²	R\$ 387.000
2	Rua Tocantinópolis, 624	140 m ²	80 m ²	R\$ 500.000
3	Rua Tocantinópolis, 625	267 m ²	200 m ²	R\$ 600.000
4	Avenida Jovita, 303	125 m ²	263 m ²	R\$ 545.000
5	Avenida Jovita, 550	140 m ²	250 m ²	R\$ 550.000
6	Rua Mourad, 62	125 m ²	191 m ²	R\$ 500.000
7	Rua Lesta, 156	120 m ²	90 m ²	R\$ 424.000
8	Rua Nahomi Harada Ribeiro, 60	125 m ²	173 m ²	R\$ 495.000
9	Rua Querêncio do Norte, 209	125 m ²	124 m ²	R\$ 500.000
10	Rua Salgado, 524	150 m ²	122 m ²	R\$ 399.900

6 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Conforme boletim econômico, a **Tabela do CUB – Referencia Julho / 2024 do SindusCon - SP** o custo do metro quadrado para edificações foi de **R\$ 2.010,79**. Assim para chegarmos aos valores dos preços dos terrenos, primeiramente aplicaremos o índice de depreciação física de acordo com a **tabela ROSS- HEIDECKE** em cada amostra conforme tabela abaixo:

	CUB	Fator K - Idade	% p/depreciar	Valor por M ² depreciado	Área construída	Valor da área edificada
1	R\$ 2.010,79	10/D	13,2%	1.745,37	133 m ²	R\$ 232.133,64
2	R\$ 2.010,79	16/C	11,6%	1.777,54	80 m ²	R\$ 142.203,07
3	R\$ 2.010,79	16/E	25,7%	1.494,02	200 m ²	R\$ 298.803,39
4	R\$ 2.010,79	20/D	19,1%	1.626,73	263 m ²	R\$ 427.829,76
5	R\$ 2.010,79	16/C	11,6%	1.777,54	250 m ²	R\$ 444.384,59
6	R\$ 2.010,79	8/C	6,73%	1.875,46	191 m ²	R\$ 358.213,59
7	R\$ 2.010,79	16/C	11,6%	1.777,54	90 m ²	R\$ 159.978,45
8	R\$ 2.010,79	18/C	12,9%	1.751,40	173 m ²	R\$ 302.991,87
9	R\$ 2.010,79	18/C	12,9%	1.751,40	124 m ²	R\$ 217.173,36
10	R\$ 2.010,79	20/E	27,9%	1.449,78	122 m ²	R\$ 176.873,11

Aplicado à depreciação física de acordo com a tabela ROSS-HEIDECKE sobre o valor do **CUB (custo unitário básico)**, conforme vemos acima, subtrairemos agora sobre os preços de venda de cada amostra para obtermos os valores dos terrenos:

	Preço de venda subtraindo o valor das edificações
1	R\$ 387.000 - R\$ 232.133,64 = R\$ 154.866,36
2	R\$ 500.000 - R\$ 142.203,07 = R\$ 357.796,93
3	R\$ 600.000 - R\$ 298.803,39 = R\$ 301.196,61
4	R\$ 545.000 - R\$ 427.829,76 = R\$ 117.170,24
5	R\$ 550.000 - R\$ 444.384,59 = R\$ 105.615,41
6	R\$ 500.000 - R\$ 358.213,59 = R\$ 141.786,41
7	R\$ 424.000 - R\$ 159.978,45 = R\$ 264.021,55
8	R\$ 495.000 - R\$ 302.991,87 = R\$ 192.008,13
9	R\$ 500.000 - R\$ 217.173,36 = R\$ 282.826,64
10	R\$ 399.900 - R\$ 176.873,11 = R\$ 223.026,89

Assim, o valor unitário do m² dos terrenos das amostras são:

	Valor unitário do terreno por m²
1	R\$ 154.866,36 / 125 m ² = R\$ 1.238,93
2	R\$ 357.796,93 / 140 m ² = R\$ 2.555,69
3	R\$ 301.196,61 / 267 m ² = R\$ 1.128,08
4	R\$ 117.170,24 / 125 m ² = R\$ 937,36
5	R\$ 105.615,41 / 140 m ² = R\$ 754,40
6	R\$ 141.786,41 / 125 m ² = R\$ 1.134,29
7	R\$ 264.021,55 / 120 m ² = R\$ 2.200,18
8	R\$ 192.008,13 / 125 m ² = R\$ 1.536,07
9	R\$ 282.826,64 / 125 m ² = R\$ 2.262,61
10	R\$ 223.026,89 / 150 m ² = R\$ 1.486,85

7 - MEDIA ARITIMETICA.

Média do valor unitário dos terrenos = $\frac{\sum \text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{1.238,93+2.555,69+1.128,08+937,36+754,40+1.134,29+2.200,18+1.536,07+2.262,61+1.486,85}{10} = 1.523,45$$

Média do valor unitário dos terrenos por m²: R\$ 1.523,45

8 – VALOR DO TERRENO.

Valor m² do terreno imóvel avaliando = Área total do terreno x Valor unitário do m²

$$169,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.523,45 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 257.538,43$$

9 – VALOR DA AREA EDIFICADA.

Como referencia usaremos a tabela do **CUB – referência JULHO/ 2024 do SindusCon – SP** e aplicaremos o coeficiente de depreciação Física (**Fator “K”- ROSS-HEIDECKE**)

Idade em % de Vida = **30**, Estado de Conservação = **D = 26 %**.

Ou seja: **CUB = R\$ 2.010,79 – 26% = R\$ 1.487,98**

Com a multiplicação dos valores unitários do m² pela metragem da área edificada do imóvel avaliando, que são de aproximadamente **131,97 m²**, temos os seguintes valores:

Valor do m² da Construção X metragem da Área edificada

$$= \text{R\$ } 1.487,98 \times 131,97 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 196.369,33$$

10 – VALOR DO IMÓVEL.

Na somatória dos valores encontrados para o terreno e para a área construída, chegamos aos valores do imóvel avaliando.

Valor do terreno + Valor da Área edificada

$$\text{R\$ } 257.538,43 + \text{R\$ } 196.369,33 = \text{R\$ } 453.907,76$$

R\$ 453.907,76 (Quatrocentos e cinquenta e três mil reais, novecentos e sete reais e setenta e seis centavos)

11 – DESAGIO DAS AMOSTRAS A VENDA.

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 10% para o valor de mercado.

Ou seja:

$$\text{R\$ } 453.907,76 - 10\% = \text{R\$ } 408.516,98$$

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\$ 409.000,00 (Quatrocentos e nove mil reais).

12 – VALORES FINAIS.

Após a conclusão deste trabalho avaliatório, chegamos aos seguintes valores finais:

**VALOR MEDIO PARA VENDA DO IMOVEL AVALIANDO:
R\$ 409.000,00 (Quatrocentos e nove mil reais)**

Este é o meu Parecer.



Guarulhos, 19 de agosto de 2024.

Nivaldo Brandão Junior

Nivaldo Brandão Junior
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI 83722
CNAI 17949

13 - Anexo 1

Documentação do Imóvel Avaliando

- **Matricula do imóvel**
- **Certidão de Cadastro Imobiliário**