

Processo Digital nº 1002448-68.2018.8.26.0269
2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado.

Local: Rua Doutor Júlio Prestes, nº 390, Centro, Sarapuí – SP

Matricula: 77.391, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

Data da Vistoria: 29 de abril de 2021.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 02/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1002448-68.2018.8.26.0269, 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 Centro, no município de Sarapuí, no estado de São Paulo, com área territorial de aproximadamente 895,00 m² e área construída de aproximadamente 300,00 m², com frente para a Rua Doutor Júlio Prestes, 390, conforme descrito na matrícula e medições no local.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 29 de abril de 2021, às 15:00 hs, tendo como ponto de encontro à frente do imóvel avaliando, situado à Rua Doutor Júlio Prestes, 390, no Centro, onde não compareceram as partes, sendo recebido pelo Sr. Denis, que se apresentou como filho de um dos proprietários do imóvel e autorizou a vistoria, procedendo assim as medições e reportagem fotográfica, necessárias para a avaliação do imóvel.

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 dos imóveis 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
- Francisco Mora Imóveis – (15) 3276.1120
- EH Imóveis – (15) 3276.1600
- Pires Imóveis – (15) 3276.1185

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial, no município de Sarapuí, estado de São Paulo, com frente para a Rua Doutor Júlio Prestes, nº 390, confrontando do lado esquerdo, de quem de frente olha para o imóvel, com a Rua Campos Sales e aos fundos com a Praça Vereador Alcides Corrêa, no Bairro Centro.

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;

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 DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula – 77.391 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Inscrição Cadastral – não informada

4.1 – TERRENO

Área de aproximadamente 895,00 m², de formato irregular e plano, com frente de 18,70 metros, para a Rua Doutor Júlio Prestes.

4.2 – EDIFICAÇÃO

Área construída de aproximadamente 300,00 m², segundo medições realizadas no local, composto por 5 dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha e hall de entrada, edícula com lavanderia, garagem, despensa, churrasqueira e quintal.

Construída em alvenaria, portas e janelas de madeira, piso frio e taco, teto de forro de madeira, cozinha e banheiro com azulejos até o teto e coberta com telhas de barro.

4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



(fachada)



(visão dos fundos do imóvel)



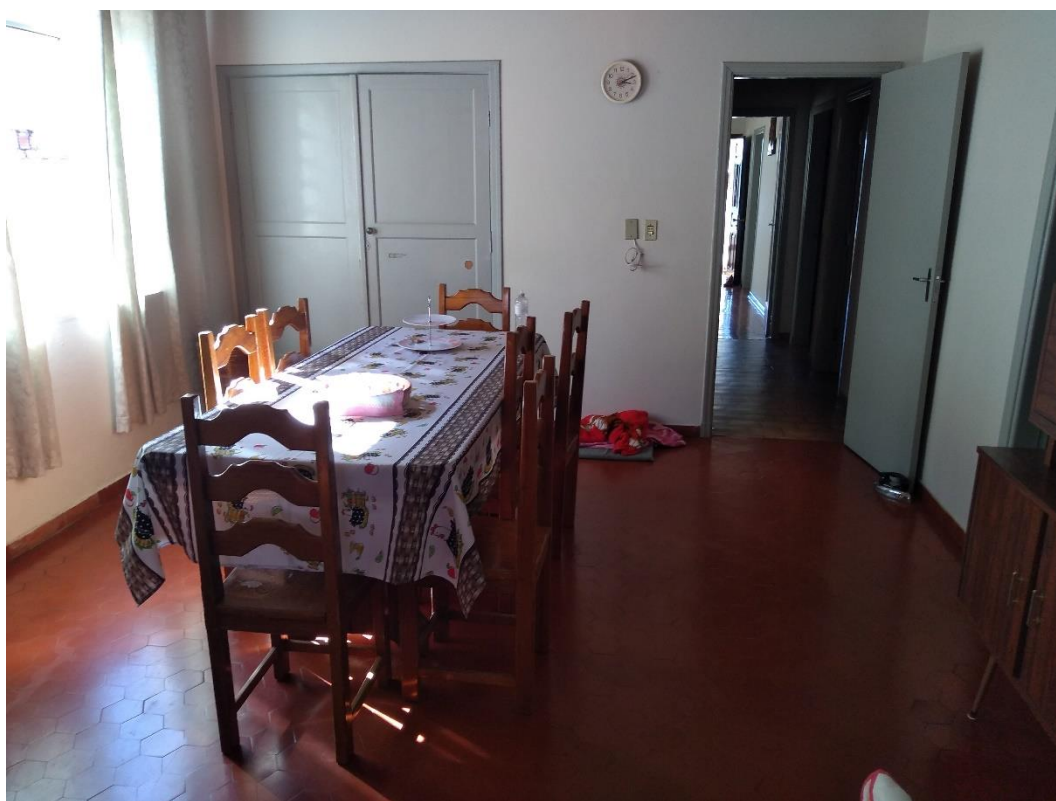
(hall de entrada)



(sala)



(cozinha)



(copa)



(quarto 1)



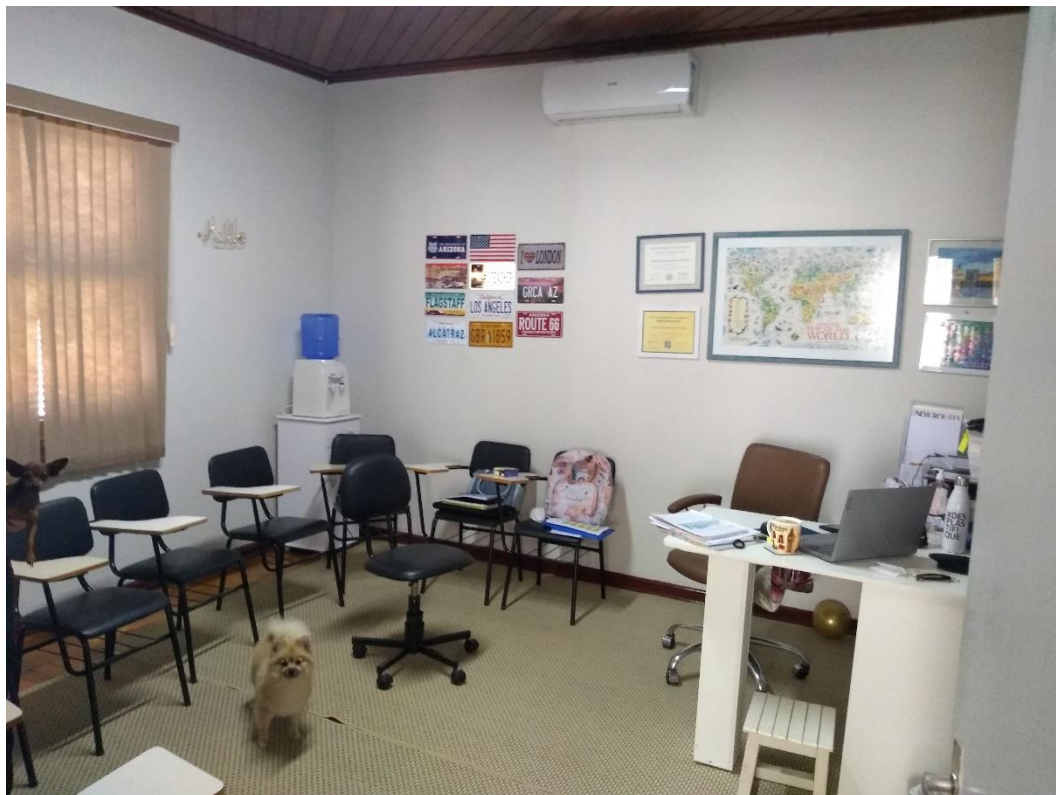
(quarto 2)



(quarto 3)



(quarto 4)



(quarto 5)



(banheiro)



(garagem)



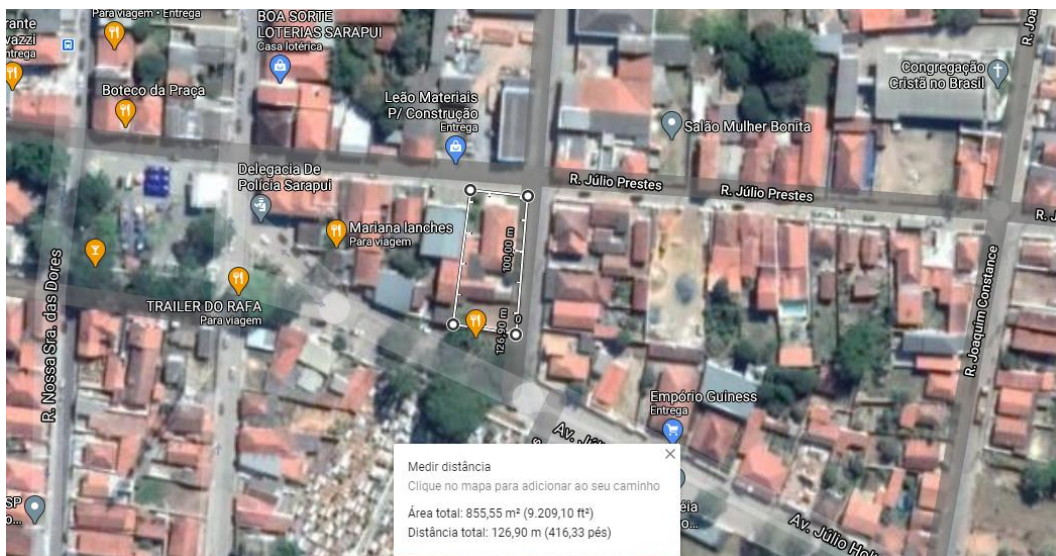
(lavanderia)



(churrasqueira)



(quintal)



(demarcação por satélite)

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, descontando o valor das áreas construídas, encontrando os seguintes elementos de amostra;

Amostra	Código do Site	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/ Vendido
1	40.886 - Franciosi	Centro	1.500.000,00	1.100,00	400,00	Ofertado
2	5190 - Sedna	Centro	300.000,00	355,00	180,00	Ofertado
3	4082 - Sedna	Vila Rica	250.000,00	250,00	120,00	Ofertado
4	14 – Francisco Mora	Centro	160.000,00	480,00	-----	Ofertado
5	34 - EH	Centro	180.000,00	480,00	-----	Ofertado
6	00 - EH	Centro	250.000,00	646,00	-----	Ofertado
7	CS 012 - Pires	Centro	300.000,00	420,00	100,00	Ofertado
8	CS 007 - Pires	Centro	750.000,00	306,00	373,00	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 Ofertado (R\$)	Deságio	Valor Homogeneizado
1	1.500.000,00	0,90	R\$ 1.350.000,00
2	300.000,00	0,90	R\$ 270.000,00
3	250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00
4	160.000,00	0,90	R\$ 144.000,00
5	180.000,00	0,90	R\$ 162.000,00
6	250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00
7	300.000,00	0,90	R\$ 270.000,00
8	750.000,00	0,90	R\$ 675.000,00

Para a avaliação das edificações, dos imóveis, 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 abril de 2021, para tipos de construção R-1 (Residência unifamiliar), GI (galpão industrial) e também o Fator de Depreciação Física, conforme idade aparente e estado de conservação.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.573,29	1,09	R-1	1.932,43	1,00	R-1	2.327,89	1,22
PP-4	1.474,65	1,40	PP-4	1.845,93	1,33	R-8	1.904,37	1,53
R-8	1.413,77	1,60	R-8	1.622,21	1,41	R-16	2.065,76	1,70
PIS	1.085,05	1,13	R-16	1.574,78	1,45			

(*) 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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2021 em R\$/m²**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.883,87	1,69	CAL-8	1.990,48	1,67
CSL-8	1.633,96	1,67	CSL-8	1.756,31	1,62
CSL-16	2.182,99	1,66	CSL-16	2.343,41	1,62

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.719,59	0,95
GI	927,94	1,82

(*) 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	R\$ 1.350.000,00	400,00	2.327,89	0,80	1.100,00	550,07
2	R\$ 270.000,00	180,00	1.573,29	0,60	355,00	281,93
3	R\$ 225.000,00	120,00	1.573,29	0,80	250,00	295,86
4	R\$ 144.000,00	-----	-----	-----	480,00	300,00
5	R\$ 162.000,00	-----	-----	-----	480,00	337,50
6	R\$ 225.000,00	-----	-----	-----	646,00	348,30
7	R\$ 270.000,00	100,00	1.573,29	0,60	420,00	418,10
8	R\$ 675.000,00	373,00	1.932,43	0,80	306,00	321,45
Média do valor do m ² de terreno						R\$ 356,65/ m²

Considerando o valor do m² de terreno na região, o custo unitário básico da construção para os tipos de construção R-1 (**Residência unifamiliar**), Padrão Baixo e fator de depreciação Regular;

Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 356,65/m ² x 895,00 m ²	R\$ 1.573,29/m ² x 300,00 m ² x 0,60
R\$ 319.201,75	R\$ 283.192,20
TOTAL DE R\$ 602.393,95	

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\$ 600.000,00

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\$ 582.000,00

Limite Superior = R\$ 618.000,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando (maio de 2021) R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) Limite inferior – R\$ 582.000,00 Limite superior – R\$ 618.000,00

Este é o parecer.

Itapetininga, 07 de maio de 2021.

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