

Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07
e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Dois, 112, Loteamento Vale das Andorinhas,
Quadra C, Lote 1 Itapetininga/SP

Finalidade do Parecer: Avaliação do valor de mercado do imóvel

Interessado: Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz da 3º Vara Cível da
Comarca de Itapetininga/SP. Processo nº 1004805-79.2022.8.26.0269



Vista do Imóvel Avaliando

Bruna de Almeida Balderrama Lopes

CRECI 180635-F

CNAI 31734

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE
2. FINALIDADE
3. DA COMPETÊNCIA
4. INSTITUTOS NORMATIVOS
5. ABREVIATURAS
6. IMÓVEL AVALIANDO
7. VISTORIA
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO
11. VISTA AÉREA
12. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
 - 12.1. Nas proximidades do imóvel
 - 12.2. Município
 - 12.3. Estado
13. CONFRONTAÇÕES
14. METODOLOGIA UTILIZADA
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS
16. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E REFERENCIAIS NO MAPA
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES
 - 17.1. Quanto aos Preços tipo Oferta
 - 17.2. Cálculo do valor do m² dos terrenos dos imóveis referenciais retirando-se as edificações
 - 17.3. Quanto ao fator topografia
 - 17.4. Benfeitorias
 - 17.5. Cálculo do valor da edificação do Imóvel Avaliando
18. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
19. CONCLUSÃO
20. ANEXOS
 - 20.1. Currículo do Avaliador de Imóveis emissor deste Parecer
 - 20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis
 - 20.3. Tabela de Estados de Conservação
 - 20.4. Tabela de Ross-Heidecke
 - 20.5. Matrícula do Imóvel
 - 20.6. Certidão de Valor Venal do Imóvel

1. SOLICITANTE

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA-SP. Processo nº1004805-79.2022.8.26.0269.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel situado à **Rua Dois, 112, Loteamento Vale das Andorinhas, Quadra C, Lote 1, município de Itapetininga-SP**, de propriedade de **Jessileide Soares dos Santos**, inscrita no CPF sob o número 131.764.518-90, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº30.659 do Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga-SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Itapetininga como contribuinte municipal nº01.09.186.0098.001.

3. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que se encontra em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT que dispõe sobre a Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1) e estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor**

de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

4. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI-Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução – COFECI nº1066/2007 e o Ato Normativo nº001/2001.

5. ABREVIATURAS

- ATT – Área Total do Terreno
- ATC – Área Total Construída
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- Art. – Artigo
- AT – Área do Terreno
- CM² – Custo por Metro Quadrado
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA – Imóvel em Avaliação
- M² – Metro Quadrado
- MG – Média Geral
- NBR – Normas Brasileiras
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R – Referenciais
- RFD – Resultado de Fator de Depreciação
- TG – Total Geral
- VV – Valor de Venda
- VM – Valor Médio

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta Prova Pericial, de propriedade de Jessileide Soares dos Santos, está localizado à Rua Dois, 112, Loteamento Vale das Andorinhas, Quadra C, Lote 1, município de Itapetininga/SP e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 30.659 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itapetininga – Estado de São Paulo, nos seguintes termos:

“Um terreno representado pelo lote n.01, da quadra C, do loteamento Vale das Andorinhas, situado no Bairro Turvo dos Colaços, neste município, de forma triangular, medindo e dividindo pela frente em 98,00 metros, com a rua 02, de um lado, em 95,00 metros, com o lote 02; de outro lado em 117 metros, mais 15,00 metros com a rua 01; encerrando a área de 5.000,00 metros quadrados.”

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor em companhia da Sra. Ernestina Soares do Carmo, mãe da Sra. Jessileide, no dia 03 de agosto de 2022, às 14 horas, analisando o terreno, estado de conservação das edificações, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Rua Dois, 112, Vale das Andorinhas, Quadra C, Lote 1, Itapetininga-SP
Matrícula	30.659
Nº Contribuinte	01.09.186.0098.001
Área total terreno	5.000,00 m ²
Topologia do terreno	Plano no seu terço inicial e com leve declive no restante
Posição do terreno	Esquina
Coordenadas	S 23°50'38.30610" W 48°12'37.55600"

SOBRE O TERRENO E EDIFICAÇÕES

O terreno de 5.000,00 m² está localizado no Loteamento Vale das Andorinhas, destinado a formação de chácaras de recreio. Está bem localizado em relação ao bairro e ao loteamento em que se encontra.

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
 CRECISP 180635-F
 CNAI 31734

Situado em uma das testadas do loteamento, possui formato triangular, plano em seu terço inicial, com leve declive no restante à direita vista de frente. Tipo de solo de textura mista, latossolo vermelho, com cerca de arame em médio estado de conservação, possui também em suas divisas algumas plantas como coroa de cristo e pinheiros. Não possui infraestrutura asfáltica, guias e sarjetas.

No seu interior possui um gramado com espécie denominada batatais e algumas arvores plantadas com finalidade de constituição de paisagismo e árvores frutíferas.

O terreno possui edificações, sendo uma casa principal e uma edícula, totalizando uma área construída de aproximadamente 230m².

Descrição	Piso	Parede	Acabamento de parede	Teto	Esquadria da Janela
Lavanderia	Cerâmico com avarias	alvenaria	pintura/detalhe azulejo	laje	ferro
Cozinha	cerâmico	alvenaria	pintura/detalhe azulejo	laje	ferro/alumínio
Sala	cimento queimado	alvenaria	pintura	laje	ferro
Banheiro	cerâmico	alvenaria	azulejos	laje	ferro
Dormitório 1	cimento queimado	alvenaria	pintura	laje	ferro
Dormitório 2	cimento queimado	alvenaria	pintura	laje	ferro
Suíte 1	cimento queimado	alvenaria	pintura	laje	ferro
Suíte 2	cimento queimado	alvenaria	pintura	laje	ferro
Banheiro suíte 2	cerâmico	alvenaria	azulejos	laje	ferro
Cozinha externa - edícula	cerâmico	alvenaria	pintura/azulejos	-	-
Dormitório externo - edícula	cerâmico	alvenaria	pintura em estado ruim	-	ferro
Banheiro externo - edícula	cerâmico	alvenaria	pintura/azulejos	-	ferro

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista entrada



Numeração predial



Vista interna da entrada



Canil ao lado da entrada



Vista edificação frente



Vista edificação lateral

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734



Varanda lateral



Varanda lateral



Varanda fundo



Caixa d'água

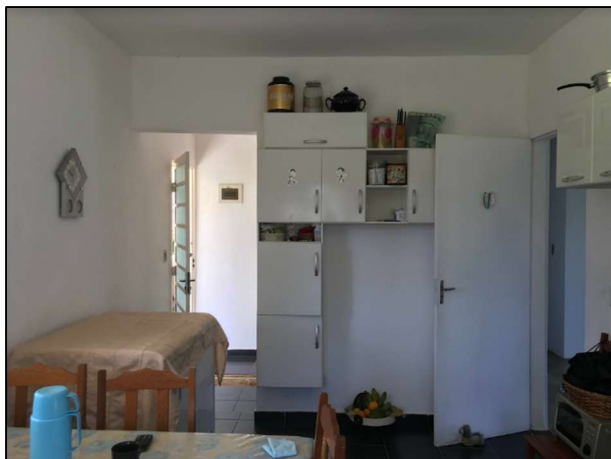


Lavanderia



Cozinha

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734



Cozinha



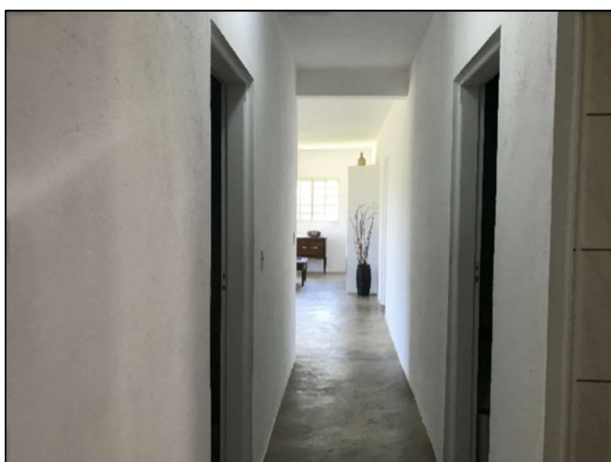
Sala



Sala



Corredor sala para banheiro e dormitórios



Corredor dormitórios e banheiro para sala



Banheiro

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734



Dormitório 1



Dormitório 1



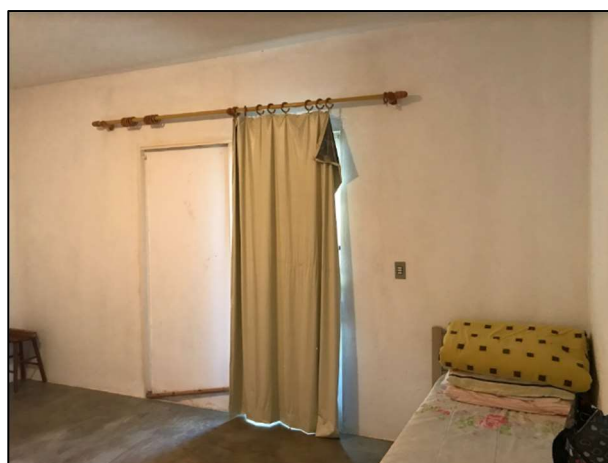
Dormitório 2



Dormitório 2



Suíte 1



Suíte 1

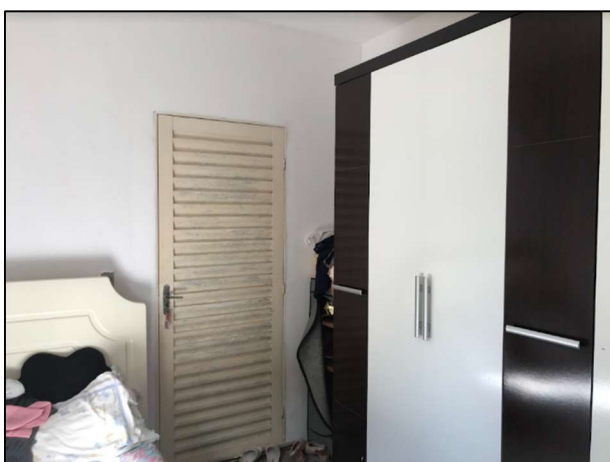
BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734



Suíte 1



Suíte 2



Suíte 2



Banheiro suíte 2



Banheiro suíte 2



Edificação tipo edícula

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734



Edificação tipo edícula



Cozinha - edícula



Dormitório - edícula



Banheiro - edícula

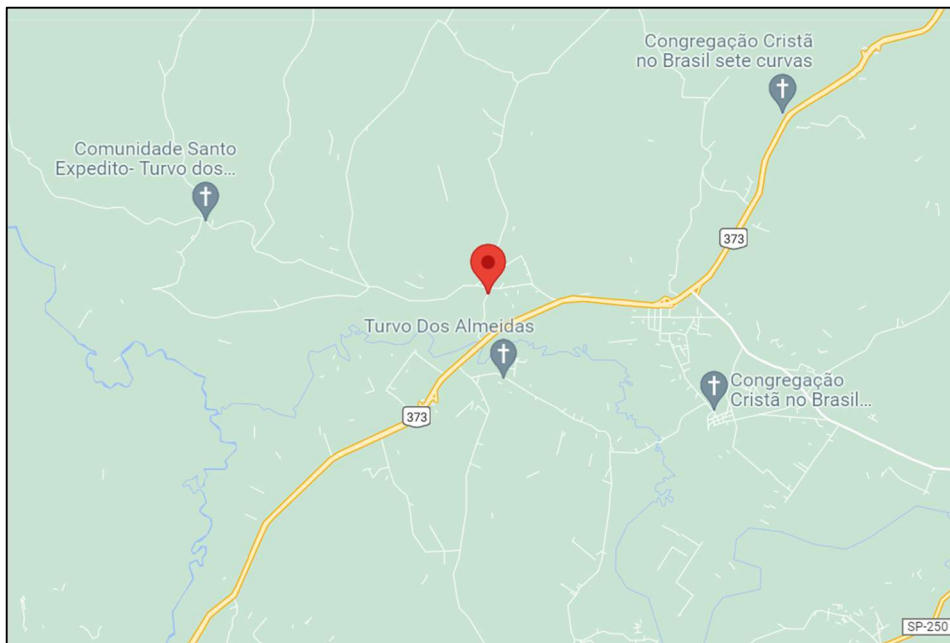


Vista terreno



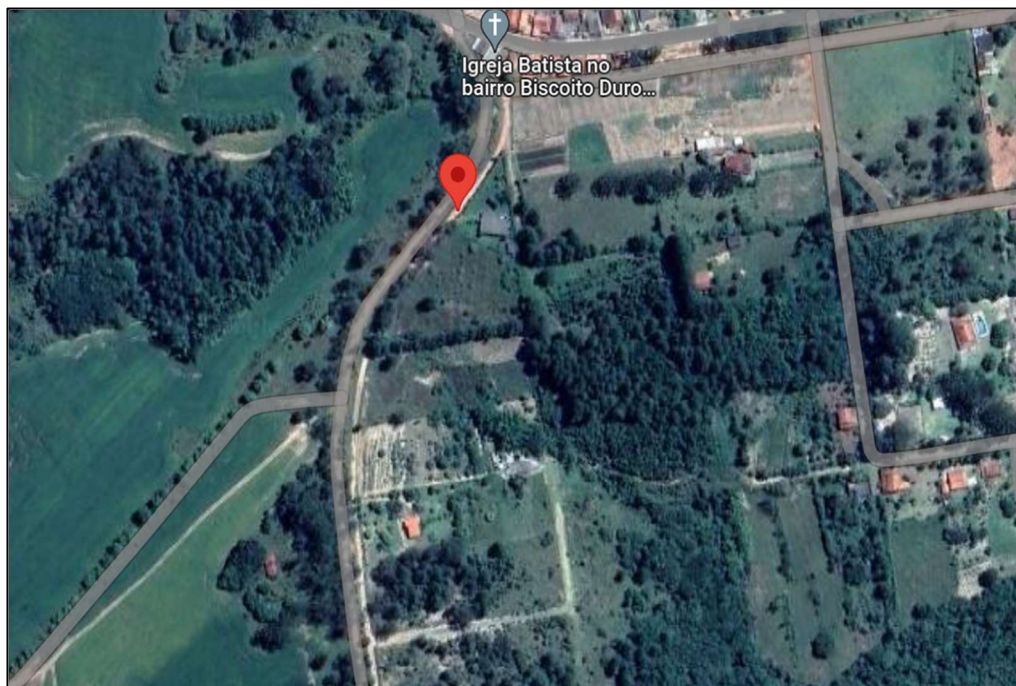
Vista terreno

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Link: <https://www.google.com.br/maps/place/23%C2%B050'38.3%22S+48%C2%B012'38.0%22W/@-23.8456335,-48.2603715,12.71z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0xf9c20a561f0a2c1c!8m2!3d-23.8439674!4d-48.2105446>

11. VISTA AÉREA



Link: <https://www.google.com.br/maps/place/23%C2%B050'38.3%22S+48%C2%B012'37.6%22W/@-23.8446751,-48.2125273,665m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x77cc470ea6fa8708!8m2!3d-23.8439739!4d-48.2104322>

12.CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

12.1 Nas proximidades do imóvel

Na região onde se localiza o imóvel se pratica agricultura mecanizada de soja, milho e trigo, também se pratica a exploração pecuária. Existe boa estrutura de escoamento de toda produção.

Os bairros rurais próximos onde a propriedade encontra-se inserida, aparentemente apresentam boa estrutura, com bom acesso, fornecimento de água encanada, fornecimento de energia, escola, unidade de estação de tratamento de água, igrejas, pontos comerciais, tais como mini mercados e mercearias.

Embora o imóvel esteja localizado em uma região rural do município, possui Cadastro municipal e é tributado por estar em um loteamento destinado a sítio de recreio.

12.2 Município

Itapetininga é um município brasileiro do estado de São Paulo, na Região Sudoeste do país. Pertence à Região Metropolitana de Sorocaba e sua população em 2020 era estimada pelo IBGE em 165.526 habitantes. Localiza-se a uma latitude 23°35'30" sul e a uma longitude 48°03'11" oeste, estando a uma altitude de 670 metros. O município é formado pela sede e pelos distritos de Conceição, Gramadinho, Morro do Alto, Rechan, Tupy e Varginha.

Informações obtidas pelo link: [//pt.wikipedia.org/wiki/Itapetininga](https://pt.wikipedia.org/wiki/Itapetininga)



Localização de Itapetininga em São Paulo

12.3 Estado

São Paulo é uma das 27 unidades federativas do Brasil. Está situado na Região Sudeste e tem por limites os estados de Minas Gerais a norte e nordeste, Paraná a sul, Rio de Janeiro a leste e Mato Grosso do Sul a oeste, além do Oceano Atlântico a sudeste. É dividido em 645 municípios e sua área total é de 248 222,362 km², o que equivale a 2,9% da superfície do Brasil, sendo pouco maior que o Reino Unido. Sua capital é o município de São Paulo e seu atual governador é Rodrigo Garcia.

Link: [https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Paulo_\(estado\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Paulo_(estado))

13. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 30.659 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itapetininga e fazem parte integrante deste Parecer.

Na matrícula e Certidão de Valor Venal da Prefeitura Municipal não consta nenhuma edificação.

14. METODOLOGIA UTILIZADA

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é realizado para um imóvel e no estado que se encontra. A metodologia aplicada para a elaboração deste Parecer foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para se calcular primeiramente o valor do terreno objeto do laudo sem as edificações que nele se encontram. Foi realizada a comparação com os chamados imóveis referenciais, aplicando-se as devidas homogeneizações dos dados dos quais obteve-se a média de valor do m² do terreno retirando-se as construções.

Para se calcular o valor da edificação utilizou-se o “Método de Custo de Reprodução”, através do Custo Unitário Básico, da construção civil, para o Estado de São Paulo – CUB, de junho de 2022 em R\$/m², fornecido pela SIDUSCON-SP e utilizando a tabela de Ross-Heidecke para depreciação e

cálculo do valor da edificação. Ao final, neste Parecer, está apresentado o valor para as condições de análise do imóvel em avaliação.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do terreno do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de 3 (três) imóveis que mais apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.

Nesta avaliação foram computados como corretas, as informações obtidas e fornecidas por terceiro, de boa fé e confiáveis, constatou-se que se trata de uma região de baixo giro comercial, oferta relativamente alta e pouca demanda. Existem bastante oscilações e uma grande disparidade nos valores praticados entre os imóveis ofertados.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



Imóvel à venda na Imobiliária Tambelli Imóveis (15) 3271-0039

www.tambellimoveis.com.br

R\$100.000,00 - área total terreno 6.000m²

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

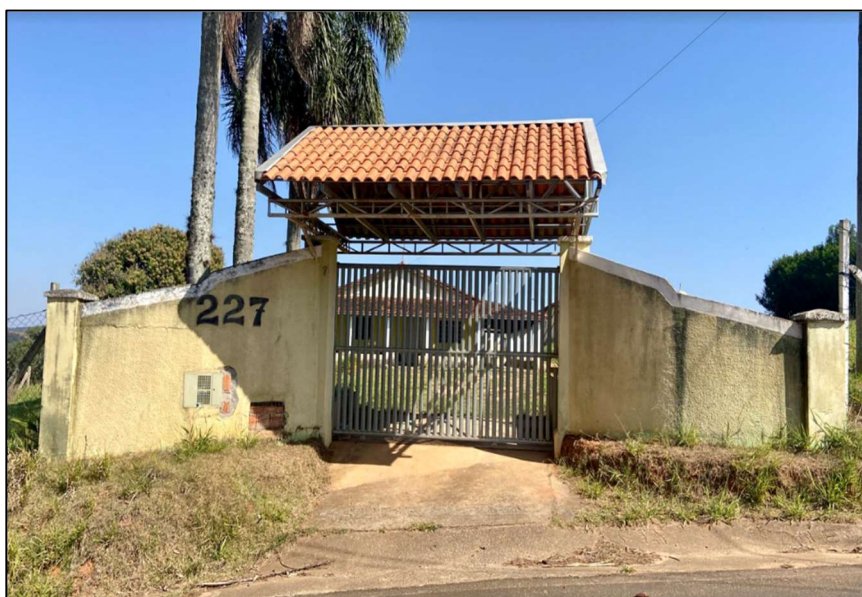


Imóvel à venda na Imobiliária Chitolina (15) 3271-7972

www.chitolinaimobiliaria.com.br

R\$230.000,00 - área total do terreno 5.000 m²

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

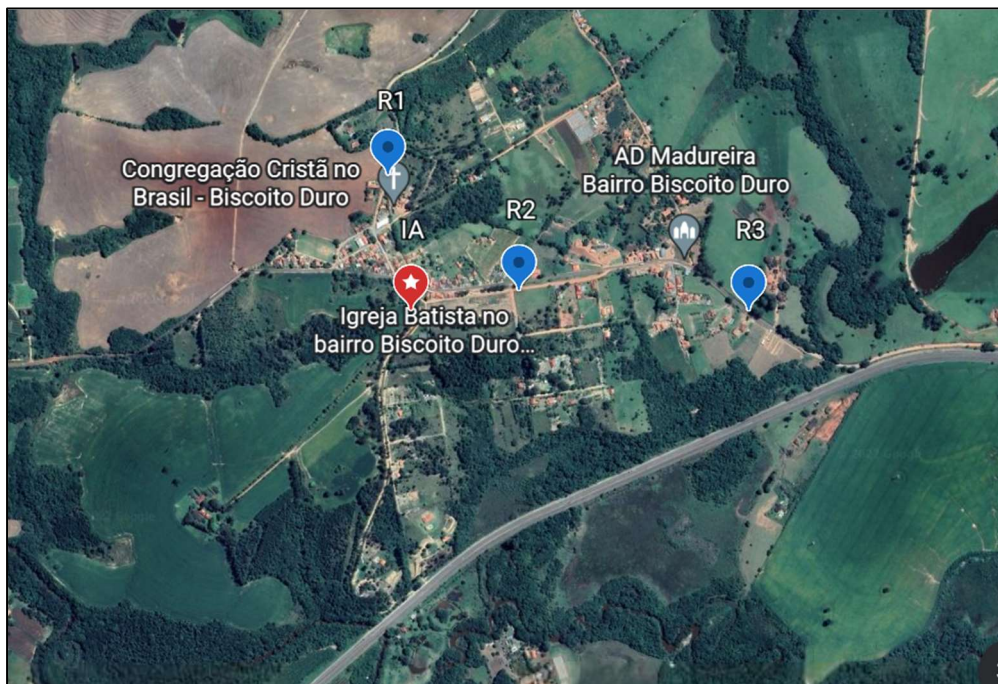


Imóvel à venda na Imobiliária Sedna Imóveis (15)3271-1999

www.sednaimoveis.com.br

R\$280.000,00 - área terreno 9.000 m² - área construída aprox. 120m²

16. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E REFERENCIAIS NO MAPA



17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

São necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (a qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \frac{valor\ anunciado \times 10}{100}$$

Na tabela a seguir, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							10%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Área do TERRENO (m ²)	Idade do imóvel	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado
R1	Imóvel referencial 1	0	6000	0	Anúncio	R\$ 100.000,00	R\$ (10.000,00)	R\$ 90.000,00
R2	Imóvel referencial 2	0	5000	0	Anúncio	R\$ 230.000,00	R\$ (23.000,00)	R\$ 207.000,00
R3	Imóvel referencial 3	120	9000	35	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (28.000,00)	R\$ 252.000,00

17.2. Cálculo do valor do m² dos terrenos dos imóveis referenciais retirando-se as edificações.

O imóvel referencial 3 possui edificação, portanto foi necessária a aplicação deste cálculo.

DADOS PARA CONVERSÃO		DADOS DE DEPRECIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						VALOR DO TERRENO DOS REFERENCIAIS	
Custo atual da construção no padrão de acabamento (PINI)	Valor da construção de cada Imóvel Referencial	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor da construção depreciada	Valor Total do Terreno de cada Imóvel Referencial	Valor (m ²) do Terreno
R\$ 1.862,98	R\$ -	70	0				R\$ -	R\$ 90.000,00	R\$ 15,00
R\$ 1.862,98	R\$ -	70	0				R\$ -	R\$ 207.000,00	R\$ 41,40
R\$ 1.862,98	R\$ 223.557,60	70	44	Reparos importantes	G	8	67.6000	R\$ 179.567,34	R\$ 19,95

17.3. Quanto ao fator topografia

Foi tomado como base o imóvel avaliando. Na comparação com os elementos amostrais do laudo em questão, foi verificado que o imóvel referencial

2 possui melhor topografia, por isso foi necessária homogeneização quanto a este fator, desvalorizando a amostra em 15%.

$$R\$207.000,00 - 15\% = R\$175.950,00$$

Considerando a metragem quadrada do terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor do terreno do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					0%	
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Imóvel referencial 1	6000	Anúncio	R\$ 90.000,00	R\$ -	R\$ 15,00
R2	Imóvel referencial 2	5000	Anúncio	R\$ 175.950,00	R\$ -	R\$ 35,19
R3	Imóvel referencial 3	9000	Anúncio	R\$ 179.567,34	R\$ -	R\$ 19,95
					Total:	R\$ 70,14
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 23,38

$$5.000 \text{ m}^2 \times R\$23,38 = R\$116.900,00$$

17.4. Benfeitorias

Considerando que os imóveis referenciais não possuem estrutura de gramado e pomar, foi necessário considerar este valor de investimento.

$$R\$116.900,00 + R\$15.000,00 = R\$131.900,00$$

Valor Final Homogeneizado do Terreno do Imóvel	R\$ 131.900,00
-------------------------------------------------------	-----------------------

17.5. Cálculo do valor da edificação do imóvel avaliando

O valor das edificações foi obtido através de um conjunto de fatores como área aproximada, tempo estimado de construção e estado de conservação, utilizando o Custo Unitário Básico, da construção civil, para o Estado de São Paulo – CUB, de junho de 2022 em R\$/m², fornecido pela SIDUSCON-SP e

utilizando a tabela de Ross-Heidecke para depreciação dos imóveis, conforme anexos 20.2, 20.3 e 20.4 deste documento.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeidecke})}{100}$$

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA (PINI):	R\$ 1.862,98
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 428.485,40
DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	70
Estado de Conservação do IA:	Entre reparos simples e i F
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	44,10
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 239.523,34

Valor da Edificação do Imóvel Avaliado	R\$ 239.523,34
-----------------------------------------------	-----------------------

18. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Somando-se o valor do terreno, benfeitorias e valor da edificação teremos:

$$R\$131.900,00 + R\$239.523,34 = R\$371.423,34$$

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL
 (ARREDONDAMENTO)
 R\$372.000,00
 (trezentos e setenta e dois mil reais)**

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
CRECISP 180635-F
CNAI 31734

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método de Custo de Reprodução, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

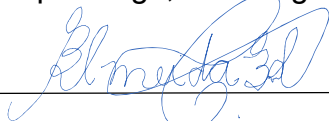
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

NA DATA 16 DE AGOSTO DE 2022

R\$372.000,00(trezentos e setenta e dois mil reais)

E para que se produzam os seus efeitos legais, BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob n°.180635F, Avaliadora de imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob n°.31734, assina e certifica este LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 31 (trinta e uma) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Itapetininga, 16 de agosto de 2022.



BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES

CRECI SP 180635-F CNAI 31734



20. ANEXOS

20.1 Currículo do Avaliador de Imóveis emissor deste Parecer

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES

CRECI: 180635-F - 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 31734

Endereço: Rua Professor Izaltino Válio, 280, Jardim Marabá,
CEP18.213-683, Itapetininga, SP.

Telefone: (15) 99761-7761

E-mail: brunalopes@creci.org.br

Qualificação: Corretora, Avaliadora de Imóveis e Perita Judicial

Graduada em Administração

Desenvolvimento Profissional:

- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias – IBREP
- ✓ Curso Avaliação de Imóveis – IBREP
- ✓ Curso Perito Judicial – Ead Creci
- ✓ Curso Fotografia Imobiliária – Ead Creci
- ✓ Curso Documentação Imobiliária – Ead Creci
- ✓ Curso Inferência Estatística – Ead Creci

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
SUPERIOR		30	
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3 Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. Matrícula do Imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

matricula

30.659

ficha

01

Em 13 de maio de 1986

Imóvel: um terreno representado pelo lote n.01, da quadra C, do loteamento Vale das Andorinhas, situado no Bairro Turvo dos Colaços, neste município, de forma triangular, medindo e dividindo pela frente em 98,00 metros, com a Rua 02, de um lado, em 95,00 metros, com o lote 02; de outro lado em 117 metros, mais 15,00 metros com a rua 01; encerrando a área de 5.000,00 metros quadrados. Proprietários: VALTER RUIZ MATEOS, corretor de imóveis, RG. 5.354.458-SP, e sua mulher ANA MARIA DE OLIVEIRA RUIZ MATEOS, do lar, RG. 11.770.078-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, CPF. 373.917.638-53, residentes e domiciliados em Itú. Título aquisitivo n. 5/6.305. Contribuinte: não consta. O Oficial, *[assinatura]* (Tercis de Melo Almada)

R. 1/30.659 - Em 24 de maio de 1.989

Por escritura de 11 de fevereiro de 1983, Livro 75, fls. 261 re-ratificada por escritura de 27 de abril de 1989, Livro 98 fls. 18, do Cartório de Notas de Cabreúva, os proprietários venderam o imóvel, pela quantia de Cr\$250.000,00, a WALDEMAR ALVES DE CAMARGO, industrial, RG 4.481.461, CPF 164.530.778-68, e sua mulher WILMA RICCI ALVES DE CAMARGO, do lar, RG 4.760.540-sp, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Cabreúva, na Rua 24 de Março, n. 406. Registrado por *[assinatura]* (Sonia de Melo Almada), escrevente autorizada.

Emols. NCz\$40,44+10,91+8,08=59,44 - Guia n. 97

(CONTINUA NO VERSO)

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
 CRECISP 180635-F
 CNAI 31734

matrícula	ficha
30.659	1
	verso

(s/o vv. de Cz\$693.600,00).
 Contribuinte: 01-09-186-0098-001.

R. 2/30.659 - Em 24 de maio de 1.989
 Pela escritura referida no R. 1, Waldemar Alves de Camargo e sua mulher Wilma Ricci Alves de Camargo, já qualificados, - dão o imóvel em primeira, única e especial hipoteca a VALTER RUIZ MATEOS e sua mulher ANA MARIA DE OLIVEIRA RUIZ MATEOS, - já qualificados, pela quantia de Cr\$142.000,00, pagáveis - através de 26 prestações mensais e sucessivas, sendo as seis primeiras de Cr\$4.500,00, cada uma, as dez seguintes de Cr\$- Cr\$5.500,00, cada uma e as dez últimas de Cr\$6.000,00 cada - uma, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 1983. Re- gistrado por *Sonia de Melo Almada* (Sonia de Melo Almada), - escrevente autorizada.
 Emols. NCz\$18,36+4,95+3,67=26,98 - Guia n. 97

Av. 3/30.659 - Em 24 de maio de 1.989
 Por recibo firmado em 16 de agosto de 1988, pelos credores, com firma reconhecida, tendo os devedores liquidado seu dé- bito, fica cancelada a hipoteca objeto do R. 2. Averbado - por *Sonia de Melo Almada* (Sonia de Melo Almada), escreven- te autorizada.
 Emols. NCz\$0,35+0,09+0,07=0,51 - Guia n. 97

(CONTINUA NA FICHA 2)

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES em 18/08/2022 às 09:49, sob o número WIGA22700856120. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000865-99.2022.8.26.0069 e código 44-440321.

BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES
 CRECISP 180635-F
 CNAI 31734

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Matricula
30.659

Ficha
2

Em 24 de setembro de 2004

Av. 4/30.659 - Em 24 de setembro de 2.004. O imóvel está cadastrado sob nº 01.89.186.0098.001, conforme IPTU/2.004. Averbado por [assinatura] (José Nilton Picchi), Escrevente Substituto. Emolumentos: isento.

Av. 5/30.659 - Em 24 de setembro de 2.004. Wilma Ricci Alves de Camargo, professora, é portadora do CPF. nº 239.616.278/00, conforme Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas. Averbado por [assinatura] (José Nilton Picchi), Escrevente Substituto. Emolumentos 7,81 - Estado 2,22 - IPESP 1,64 - R. Civil 0,41 - T. Justiça 0,41 - Total R\$12,49.

R. 6/30.659 - Em 24 de setembro de 2.004. Por escritura de 08 de setembro de 2.004, do Tabelião de Notas de Cabreúva/SP, Livro 175, Páginas 027/029, prenotada sob nº 142.315, em 08 de setembro de 2.004, os proprietários Waldemar Alves de Camargo e sua mulher Wilma Ricci Alves de Camargo, já qualificados, venderam o imóvel havido pelo R. 1, pelo preço de R\$19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), a JESSILEIDE SOARES DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, supervisora de vendas, RG. 19.869.482-SSP/SP, CPF. 131.764.518/90, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Avenida Lacerda Franco, 130, apartamento 132, Cambuci. Registrado por [assinatura] (José Nilton Picchi), Escrevente Substituto. Emolumentos 293,82 - Estado 83,51 - IPESP 61,86 - R. Civil 15,46 - T. Justiça 15,46 - Total R\$470,11.

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por BRUNA DE ALMEIDA BALDERRAMA LOPES em 26/07/2022 às 11:55:03, sob o número WIGA22700856120. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009665-99.2022.8.26.0069 e código 45404021.

21.6 Certidão de Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA
 Secretaria Municipal de Finanças
 Praça dos três poderes, 1000 - Jardim Marabá

35815/2022

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itapetininga, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de **2022** é de **R\$ 52.161,50** (Cinquenta e dois mil cento e sessenta e um reais e cinquenta centavos)

Imóvel: 30763

Inscrição Cadastral: 01.09.186.0098.001 Matrícula/Transcrição:

Endereço: RUA DOIS VALE ANDORINHAS 112 Complemento:

Andar: Apto: Bloco: Edifício:

Bairro: VALE DAS ANDORINHAS Quadra: C Lote: 1

Loteamento: VALE DAS ANDORINHAS

Proprietário: JESSILEIDE SOARES DOS SANTOS

Compromissário:

Área do Terreno: 5.000,00 M²

Área Edificada: 0,00 M²

Valor Venal Predial: R\$ 0,00

Valor Venal Territorial: R\$ 52.161,50

Itapetininga, Terça-feira, 26 de Julho de 2022 às 15:56

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <https://portalcidadao.jsoft.com.br/pmitapetininga>

KGWKKK-035815/2022
 26/7/2022 15:56:09