

Processo Digital nº 1000619-13.2022.8.26.0269

1ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado de imóveis.

Imóveis:

Matricula: 20.722 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

Local: Rua Silva Jardim, 5, Centro, Itapetininga – SP

Inscrição Cadastral: 01.02.117.0265.001

Matricula: 16.832 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

Local: Rua Itaberá, 6 e 10, Vila Arruda, Itapetininga – SP

Inscrição Cadastral: 01.03.018.0010.001

Datas das Vistorias: 05 de abril de 2023, na matrícula 16.832

21 de março de 2024, na matrícula 20.722

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 04/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1000619-13.2022.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado dos imóveis residenciais e urbanos, matrícula 20.722, situado na Rua Silva Jardim, 5, no Centro; e matrícula 16.832, onde possui duas residências, situado na Rua Itaberá, 6 e 10, Vila Arruda, ambos no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, conforme apresentado neste processo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foram agendadas várias visitas periciais até este Perito conseguir adentrar aos imóveis, sendo no dia 05 de abril de 2023, conseguiu vistoriar o imóvel de matrícula 16.832, recebido pelos inquilinos dos imóveis e no dia 21 de março de 2024, conseguiu vistoriar o imóvel de matrícula 20.722, sendo necessário seu arrombamento através de chaveiro, já que não estava habitado, procedendo assim as medições e reportagem fotográfica, necessárias para a avaliação dos imóveis.

O valor de mercado dos imóveis 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), estando esta avaliação 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
- Chitolina Imóveis – 15- 3271.0001
- Sedna Imóveis – 15- 3271.1999

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

- **Matrícula 20.722** - Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, no Centro, com frente de 2,00 metros para a Rua Silva Jardim, onde possui um imóvel residencial de numeração 5.

- **Matrícula 16.832** - Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, no Bairro Vila Arruda, com frente de 10,00 metros para a Rua Itaberá, esquina para a Rua Angatuba, onde possui dois imóveis residenciais, de numeração 6 e 10.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

Ambos Possuem:

- via urbana pavimentada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede de água tratada;
- coleta de lixo;
- iluminação pública;
- 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

4.1 – MATRICULA 20.722

Terreno de aproximadamente 100,00 m², de formato irregular e plano, com frente de 2,00 metros para a Rua Silva Jardim, conforme consta na matrícula, inscrição cadastral e medições realizadas no local.

Edificação de aproximadamente 60,00 m², composta por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, construída em alvenaria, portas e janelas de ferro e madeira, piso cerâmico, teto de forro de PVC e coberta com telhas de fibrocimento.

4.2 – MATRICULA 16.832

Terreno de 260,00 m², de formato retangular e plano, com frente de 10,00 metros para a Rua Itaberá, esquina com a Rua Angatuba, conforme consta na matrícula, inscrição cadastral e medições realizadas no local.

Edificação de aproximadamente 223,00 m², composta por 2 residências iguais contendo cada uma, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem, lavanderia e edícula, construídas em alvenaria, portas e janelas de ferro e madeira, piso cerâmico e teto de laje cobertas com telha de barro.

4.3 – FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS

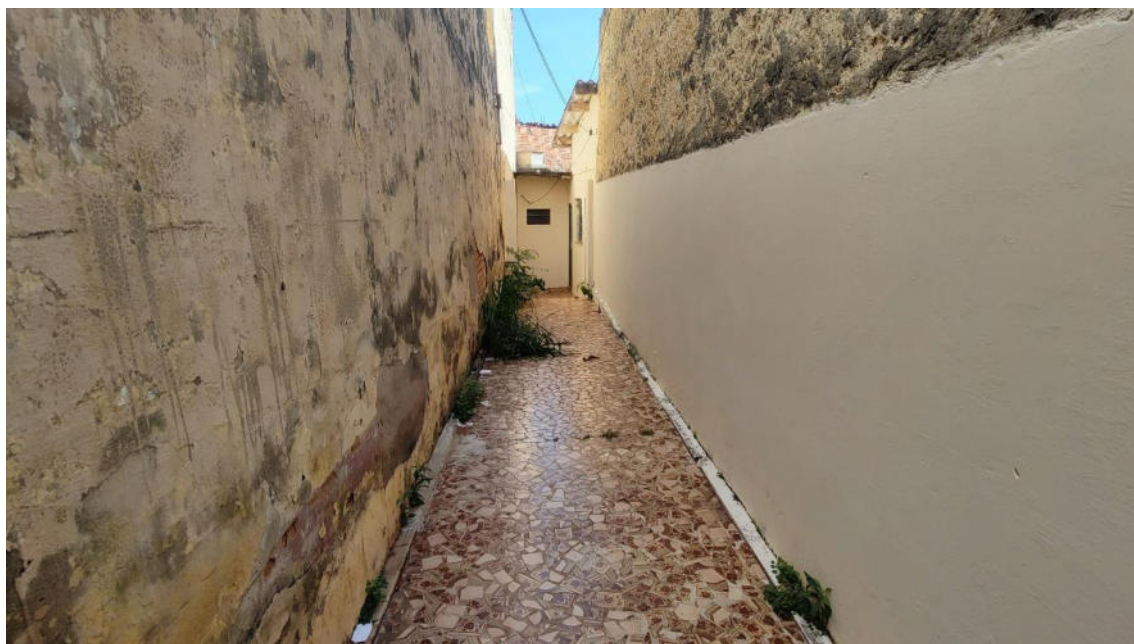
- Matricula 20.722



demarcação por satélite



fachada do imóvel – Rua Silva Jardim, 5



corredor de acesso



sala



cozinha



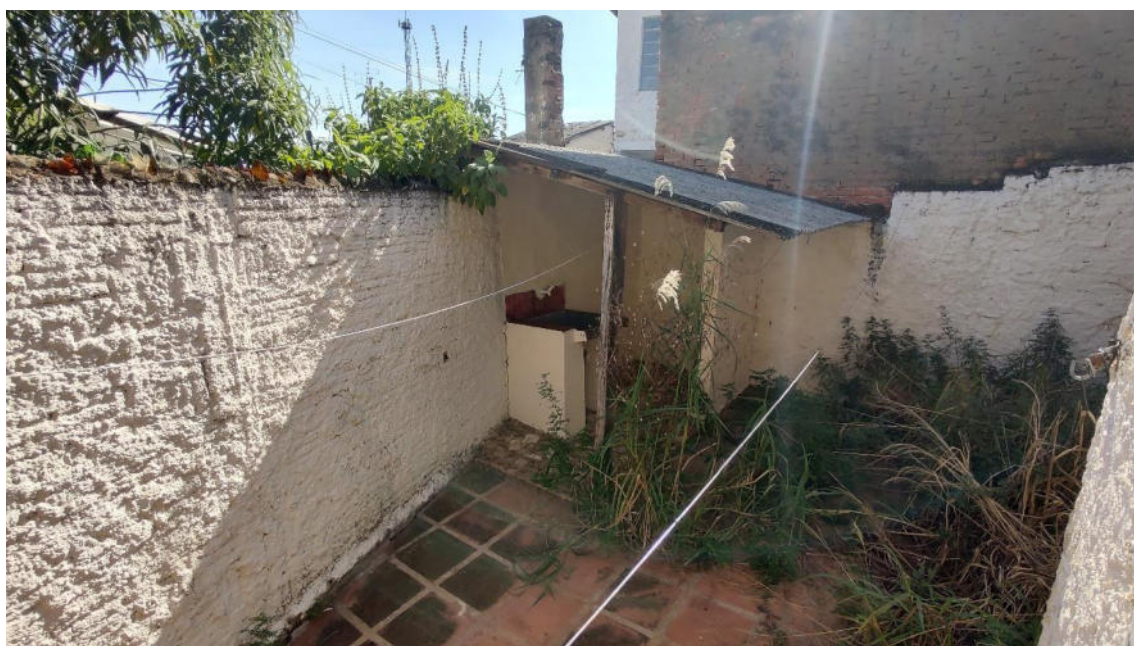
banheiro



dormitório 1



dormitório 2



lavanderia e quintal

- Matrícula 16.832



demarcação por satélite



fachada dos imóveis

Casa nº 6



garagem



sala



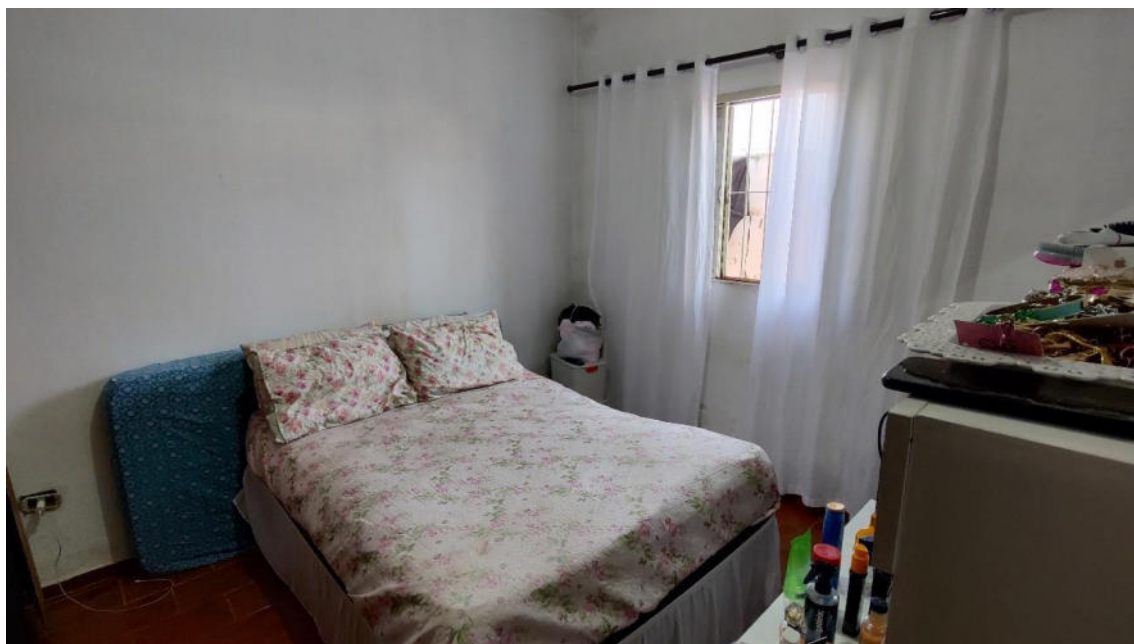
cozinha



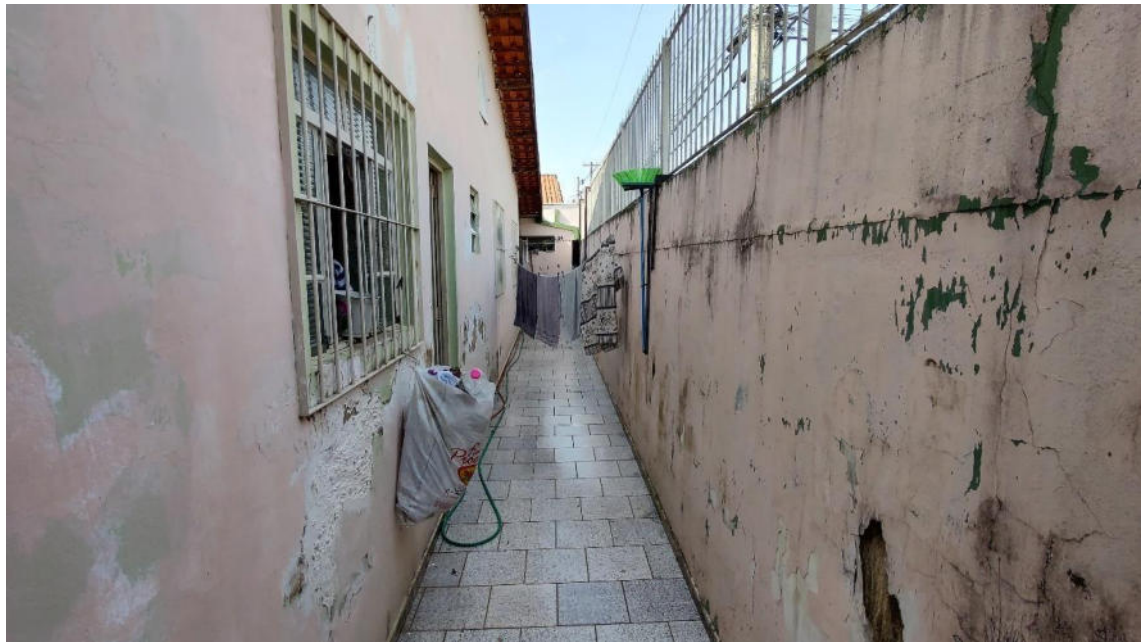
banheiro



dormitório 1



dormitório 2



corredor lateral



lavanderia

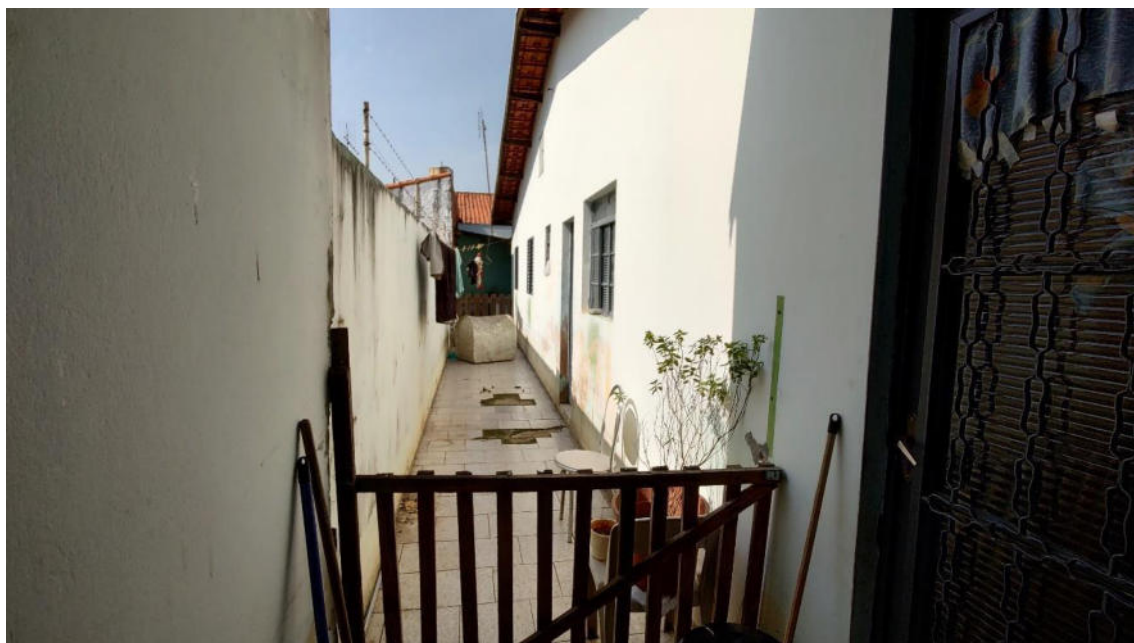


edícula

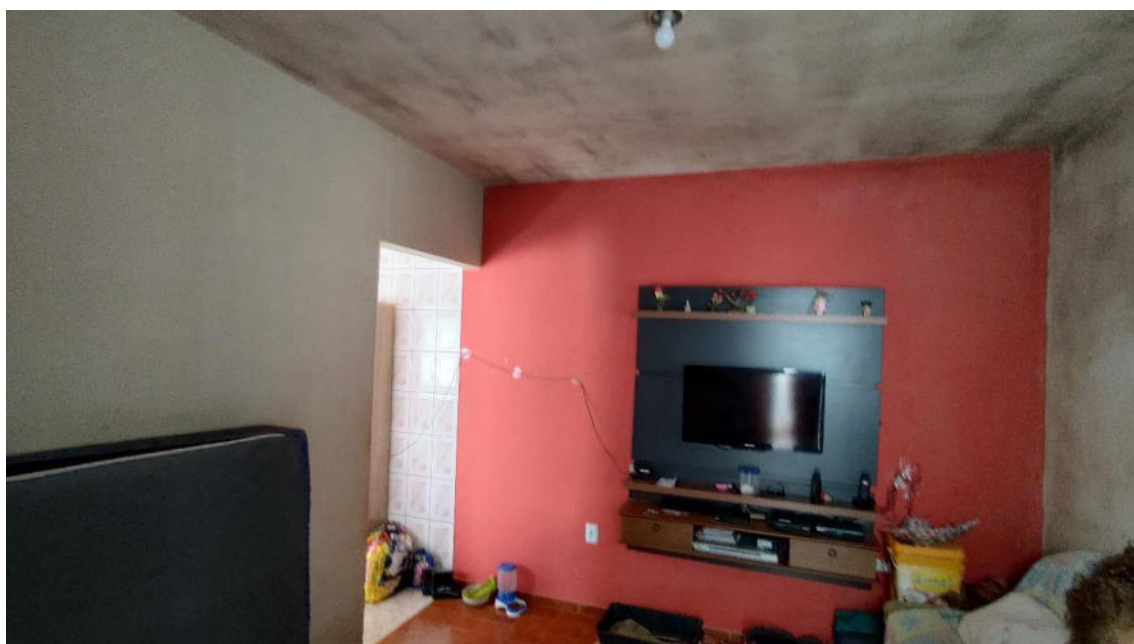
Casa nº 10



garagem



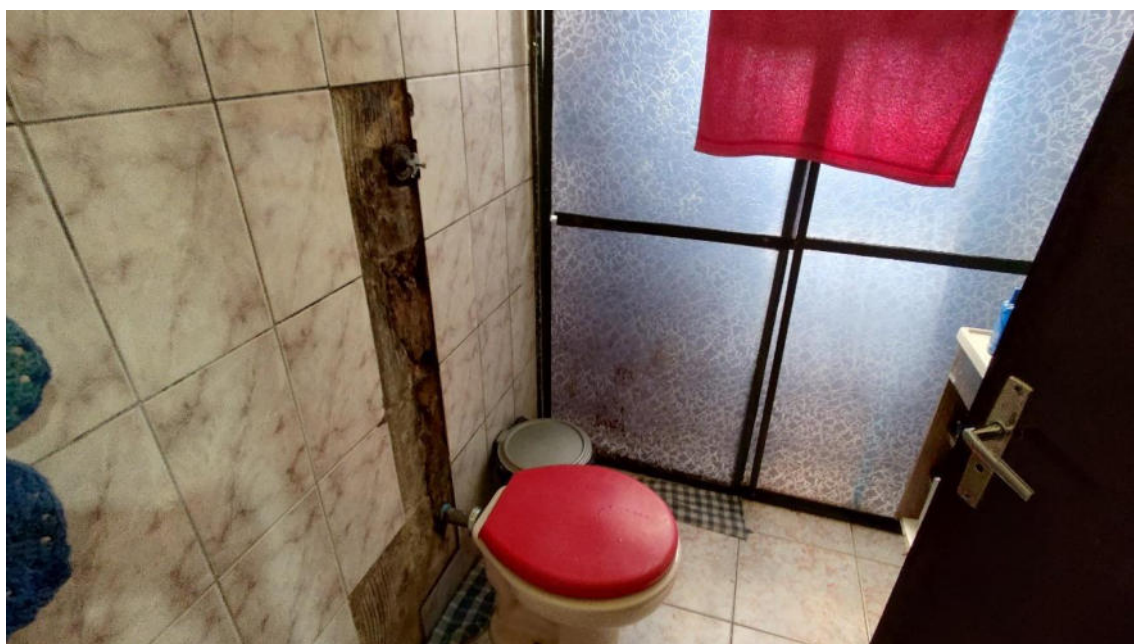
corredor lateral



sala



cozinha



banheiro

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS

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, de março de 2024, para tipos 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*, março de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.919,85	0,08	R-1	2.354,05	0,07	R-1	2.856,36	0,01
PP-4	1.788,10	0,14	PP-4	2.198,46	0,11	R-8	2.308,52	0,05
R-8	1.708,61	0,14	R-8	1.961,78	0,10	R-16	2.501,51	0,17
PIS	1.322,39	0,07	R-16	1.905,45	0,12			

(*) 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 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

- Matrícula 20.722

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas proximidades do imóvel avaliando, encontrando os seguintes elementos de amostra:

Amostra	Código/Fonte	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	49106-Franciosi	Centro	600.000,00	545,00	-----	Ofertado
2	27323-Franciosi	Centro	500.000,00	400,00	-----	Ofertado
3	18719-Franciosi	Centro	400.000,00	320,00	-----	Ofertado
4	11597-Franciosi	Centro	310.000,00	205,00	90,00	Ofertado
5	37844-Franciosi	Centro	280.000,00	286,00	-----	Ofertado
6	3416-Chitolina	Centro	150.000,00	79,00	52,00	Ofertado
7	0641-Chitolina	Centro	530.000,00	390,00	-----	Ofertado
8	3811-Sedna	Centro	230.000,00	210,00	-----	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 (R\$)
1	600.000,00	0,90	540.000,00
2	500.000,00	0,90	450.000,00
3	400.000,00	0,90	360.000,00
4	310.000,00	0,90	279.000,00
5	280.000,00	0,90	252.000,00
6	150.000,00	0,90	135.000,00
7	530.000,00	0,90	477.000,00
8	230.000,00	0,90	207.000,00

Amostra	Valor Total Homogeneizado (R\$)	Área Construída (m²)	Custo Unitário Básico (R\$/m²)	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m²)	Valor do m² de terreno (R\$/m²)
1	540.000,00	-----	-----	-----	545,00	990,82
2	450.000,00	-----	-----	-----	400,00	1.125,00
3	360.000,00	-----	-----	-----	320,00	1.125,00
4	279.000,00	90,00	1.919,85	0,40	205,00	1.023,83
5	252.000,00	-----	-----	-----	286,00	881,12
6	135.000,00	52,00	1.919,85	0,60	79,00	950,64
7	477.000,00	-----	-----	-----	390,00	1.223,08
8	207.000,00	-----	-----	-----	210,00	985,71
Média do valor do m² de terreno					R\$ 1.038,15/ m²	

- Matrícula 20.722

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas proximidades do imóvel avaliando, encontrando os seguintes elementos de amostra:

Amostra	Código/Fonte	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	48164-Franciosi	Vl. Arruda	60.000,00	150,00	-----	Ofertado
2	50501-Franciosi	Vl. Arruda	130.000,00	150,00	90,00	Ofertado
3	33269-Franciosi	Vl. Arruda	200.000,00	150,00	110,00	Ofertado
4	10232-Franciosi	Vl. Arruda	180.000,00	300,00	80,00	Ofertado
5	3227-Franciosi	Vl. Arruda	250.000,00	150,00	108,00	Ofertado
6	3203-Franciosi	Vl. Arruda	205.000,00	140,00	115,00	Ofertado
7	0801-Chitolina	Vl. Arruda	190.000,00	525,00	-----	Ofertado
8	0068-Chitolina	Vl. Arruda	200.000,00	600,00	-----	Ofertado
9	6692-Sedna	Vl. Arruda	75.000,00	231,00	-----	Ofertado
10	8702-Sedna	Vl. Arruda	160.000,00	125,00	120,00	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 (R\$)
1	60.000,00	0,90	54.000,00
2	130.000,00	0,90	117.000,00
3	200.000,00	0,90	180.000,00
4	180.000,00	0,90	162.000,00
5	250.000,00	0,90	225.000,00
6	205.000,00	0,90	184.500,00
7	190.000,00	0,90	171.000,00
8	200.000,00	0,90	180.000,00
9	75.000,00	0,90	67.500,00
10	160.000,00	0,90	144.000,00

Amostra	Valor Total Homogeneizado (R\$)	Área Construída (m²)	Custo Unitário Básico (R\$/m²)	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m²)	Valor do m² de terreno (R\$/m²)
1	54.000,00	-----	-----	-----	150,00	360,00
2	117.000,00	90,00	1.919,85	0,40	150,00	319,24
3	180.000,00	110,00	1.919,85	0,60	150,00	355,27
4	162.000,00	80,00	1.919,85	0,40	300,00	335,22
5	225.000,00	108,00	1.919,85	0,80	150,00	394,17
6	184.500,00	115,00	1.919,85	0,60	140,00	371,64
7	171.000,00	-----	-----	-----	525,00	325,71
8	180.000,00	-----	-----	-----	600,00	300,00
9	67.500,00	-----	-----	-----	231,00	292,21
10	144.000,00	120,00	1.919,85	0,40	125,00	414,78
Média do valor do m² de terreno					R\$ 346,82/ m²	

Considerando o valor do m² de terreno nas regiões, o custo unitário básico da construção para o tipo de construção R-1 (Residência unifamiliar), Padrão Baixo, fator de depreciação, para a matrícula 20.722 Precário e matrícula 16.832 Regular, teremos:

Matrícula 20.722
Valor total do terreno
$R\$ 1.038,15/m^2 \times 100,00 m^2 = 103.815,00$
R\$ 103.815,00
Valor total da área construída
$R\$ 1.919,85 \times 60,00 m^2 \times 0,40 = 46.076,40$
R\$ 46.076,40
VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 149.891,40

Matrícula 16.832
Valor total do terreno
$R\$ 346,82/m^2 \times 260,00 m^2 = 90.173,20$
R\$ 90.173,20
Valor total da área construída
$R\$ 1.919,85 \times 222,60 m^2 \times 0,60 = 256.415,17$
R\$ 256.415,17
VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 346.588,37

A norma permite o arredondamento dos valores encontrados em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos, os valores de mercado dos imóveis, é de:

Valor Médio dos Imóveis Avaliando

(abril de 2024)

Matricula 20.722

R\$ 150.000,00

(cento e cinquenta mil reais)

Matricula 16.832

R\$ 347.000,00

(trezentos e quarenta e sete mil reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 29 de abril de 2024.

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias

CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo

CREA 5060528604