

Processo Digital nº 1010653-47.2022.8.26.0269

2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de venda de imóveis.

Imóveis:

Matricula: 51.136 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

Local: Estrada Municipal João Vieira, 430, Ribeirãozinho, Alambari – SP

Insc. Cadastral: 09.01.0200.12.1

Matricula: 91.612 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

Local: Estrada Municipal João Vieira, s/n, Ribeirãozinho, Alambari – SP

Insc. Cadastral: 09.01.0100.12.1

Data da Vistoria: 21 de dezembro de 2023.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 01/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1010653-47.2022.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de venda dos imóveis, situados na Estrada Municipal João Vieira, no Bairro Ribeirãozinho, no município de Alambari, no estado de São Paulo, conforme apresentados neste processo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 21 de dezembro de 2023, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro à frente do imóvel avaliando, da Estrada Municipal João Vieira, 430, de matrícula 51.136, onde compareceram o Requerido e o Assistente Técnico do Requerente, após a vistoria deste imóvel seguimos até o imóvel da Estrada Municipal João Vieira, s/n, matrícula 91.612, acompanhado pelo Assistente Técnico do Requerente e recebido pelo Sr. Wanclei Felipe Silva, que se apresentou como o atual possuidor do imóvel, procedendo assim as medições e reportagem fotográfica, necessárias para a avaliação dos imóveis.

Os valores de venda dos imóveis serão determinados 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

Situam-se os imóveis, no município de Alambari, estado de São Paulo, localizados em um Bairro denominado Ribeirãozinho, com frente para a Estrada Municipal João Vieira, ambos distantes aproximadamente 220,00 metros.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

Por estarem localizados muito próximos, as infraestruturas são as mesmas, sendo dotados dos seguintes serviços públicos:

- via 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 – TERRENOS

- Matrícula 51.136

Área de 12.008,21 m², de formato irregular e caído para os fundos, com frente de 28,00 metros para a Estrada Municipal João Vieira, formada por área de lazer, moradia e pasto;

- Matrícula 91.612

Área de 16.168,21 m², de formato irregular e caído para os fundos, com frente de 95,00 metros para a Estrada Municipal João Vieira, formada por área de lazer, moradia e pasto.

4.2 – EDIFICAÇÕES

- Matrícula 51.136

- Área construída total de aproximadamente 603,00 m², segundo medições no local, composta por:

- Casa de caseiro – com 50,00 m², com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, construída em alvenaria, piso frio, portas e janelas de ferro, forro de madeira e coberta com telhas de barro;

- Casa de visitas – com 84,00 m², com 3 dormitórios, 2 salas, 2 banheiros e 2 cozinhas, construída em alvenaria, piso frio, portas e janelas de ferro e madeira, forro de PVC e coberta com telhas de barro;

- Casa sede – com 220,00 m², com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, copa, cozinha, banheiro, lavanderia, área gourmet, 2 lavabos, piscina e garagem, construída em alvenaria, piso frio, portas e janelas de ferro e madeira, teto de laje e forro de madeira e coberto com telhas de barro;

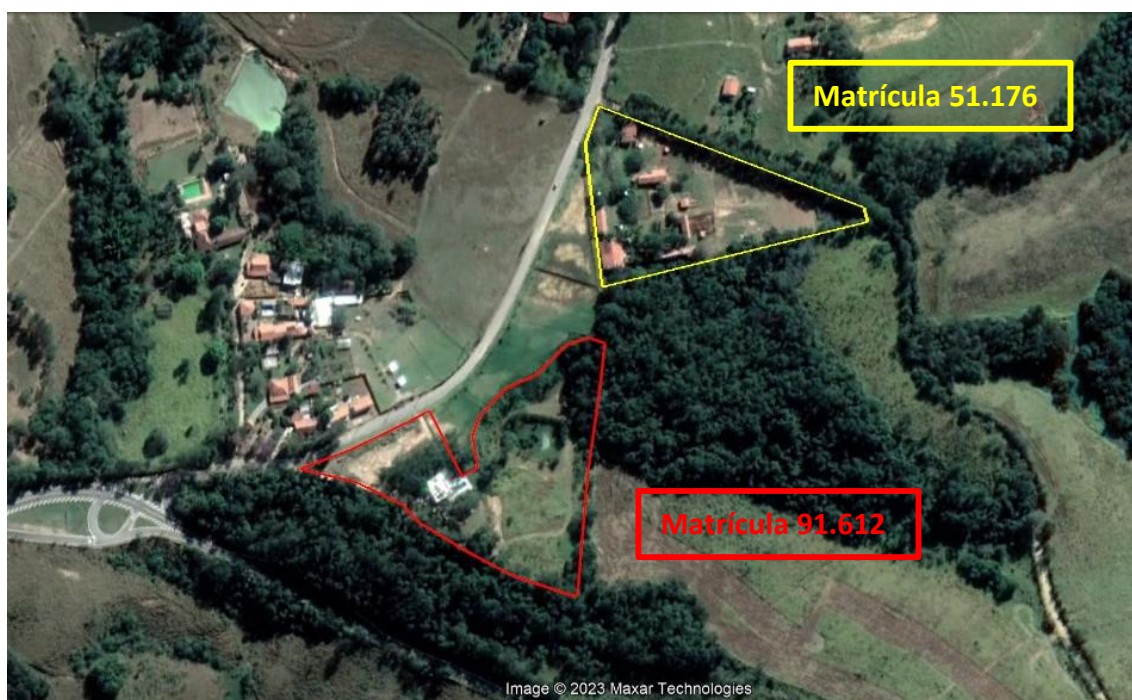
- Capela, dispensa e garagem – com 110,00 m², construída em alvenaria, piso de ardósia e cimento, sem forro e coberta com telhado de barro;

- Baias - com 139,00 m², construídas em alvenaria, piso de cimento e cobertas com telhas de barro.

- Matrícula 91.612

- Área construída de aproximadamente 160,00 m², segundo medições no local, composta por 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, despensa, lavanderia, piscina e depósito, construída em alvenaria, piso frio, portas e janelas de alumínio e madeira, teto de laje com rebaixo de gesso e coberto com telhas de zinco.

4.2 – FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



demarcação dos imóveis por satélite, comprovando sua proximidade.

Matrícula 51.136



demarcação por satélite



Entrada



Casa do caseiro



Capela



Dispensa



Garagem



Baias



Baias



Casa de visitas



Quarto – casa de visitas



Cozinha – casa de visitas



Sala – casa de visitas



Banheiro – casa de visitas



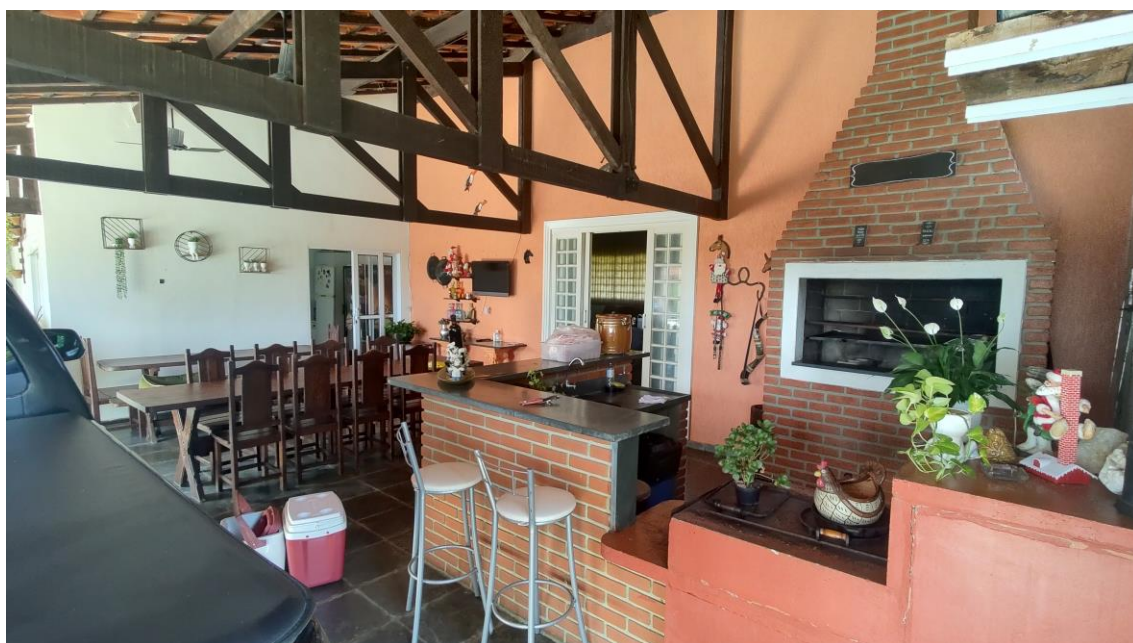
Cozinha – casa de visitas



Casa Sede



Piscina



Área gourmet



Copa



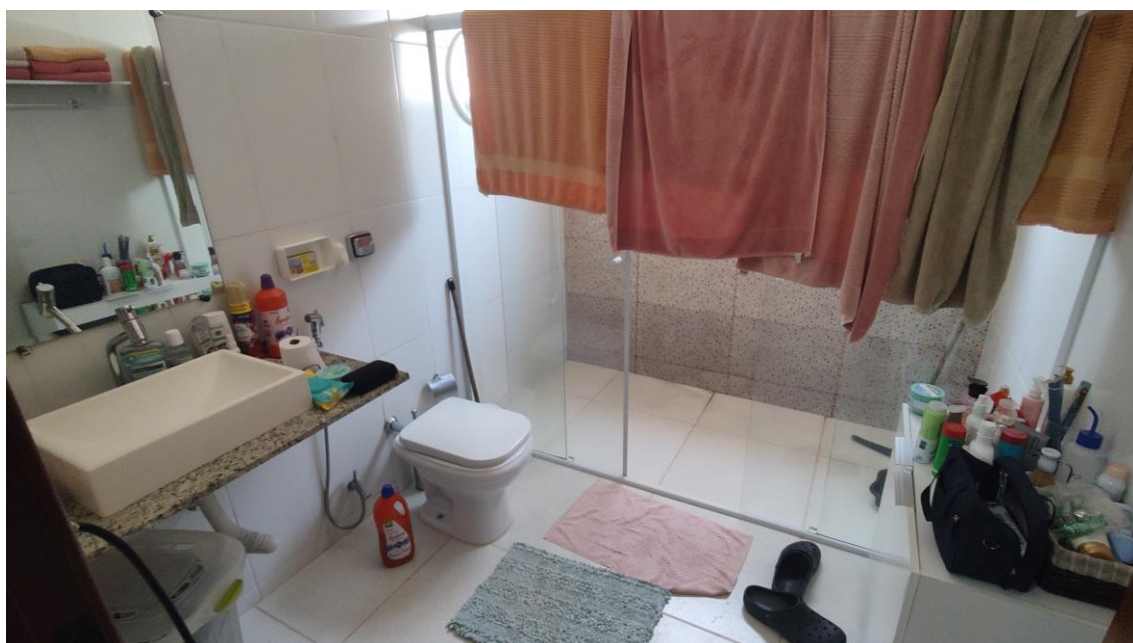
Sala



Cozinha



Quarto 1 - suíte



Banheiro - suíte



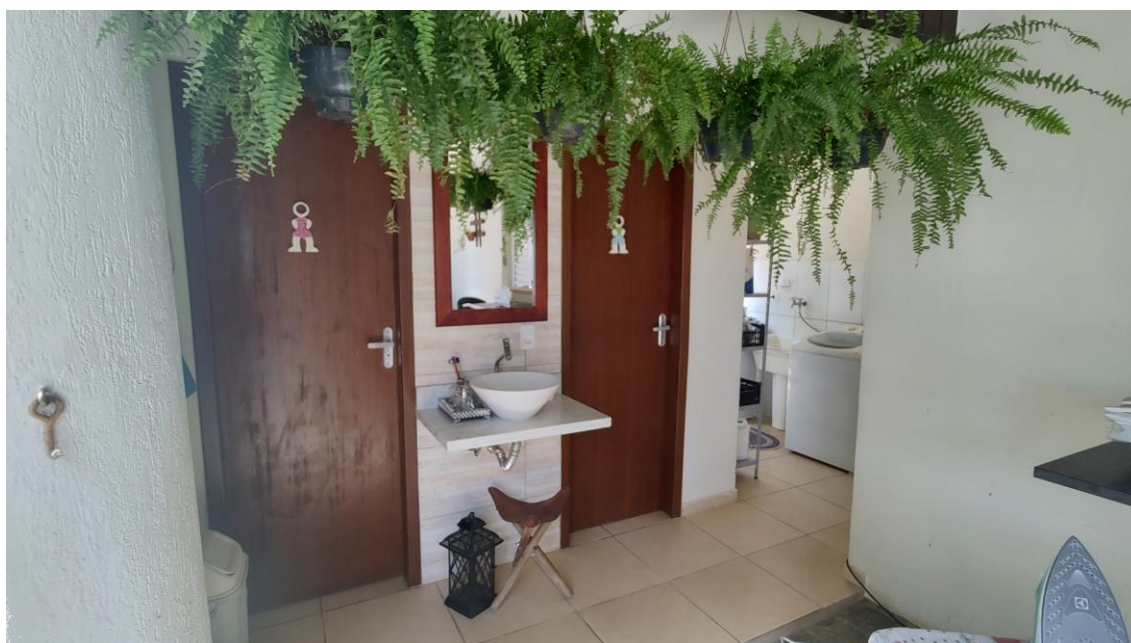
Quarto 2



Quarto 3



Banheiro social



Lavabos



Lavanderia



Área de pastagem

Matrícula 91.612



demarcação por satélite



Entrada



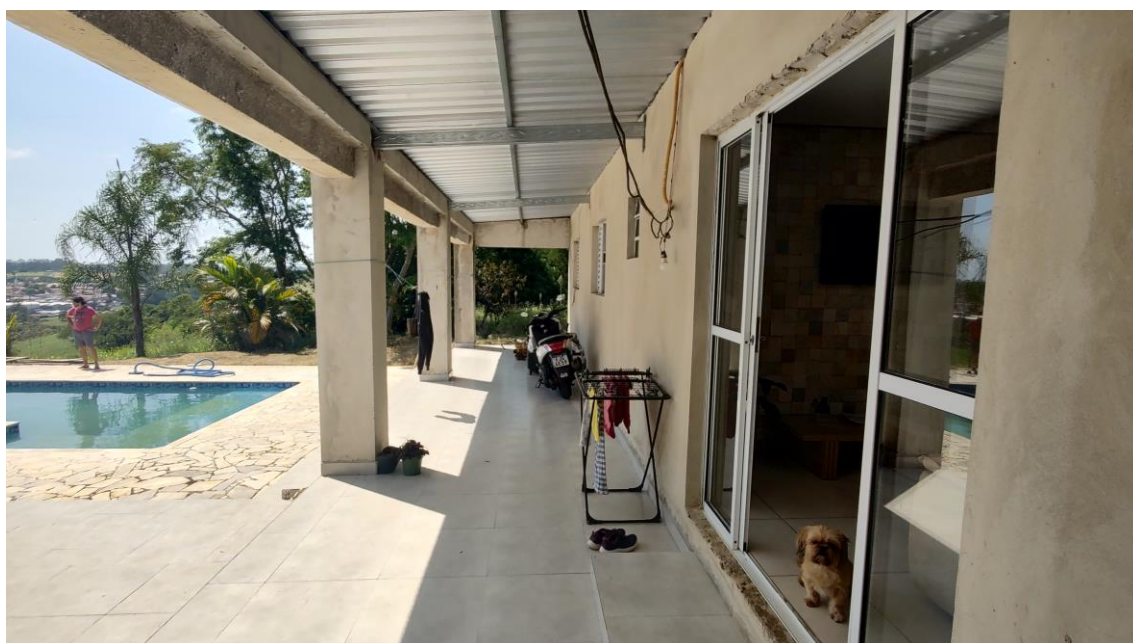
Fachada casa sede



Piscina



Visão externa



Varanda



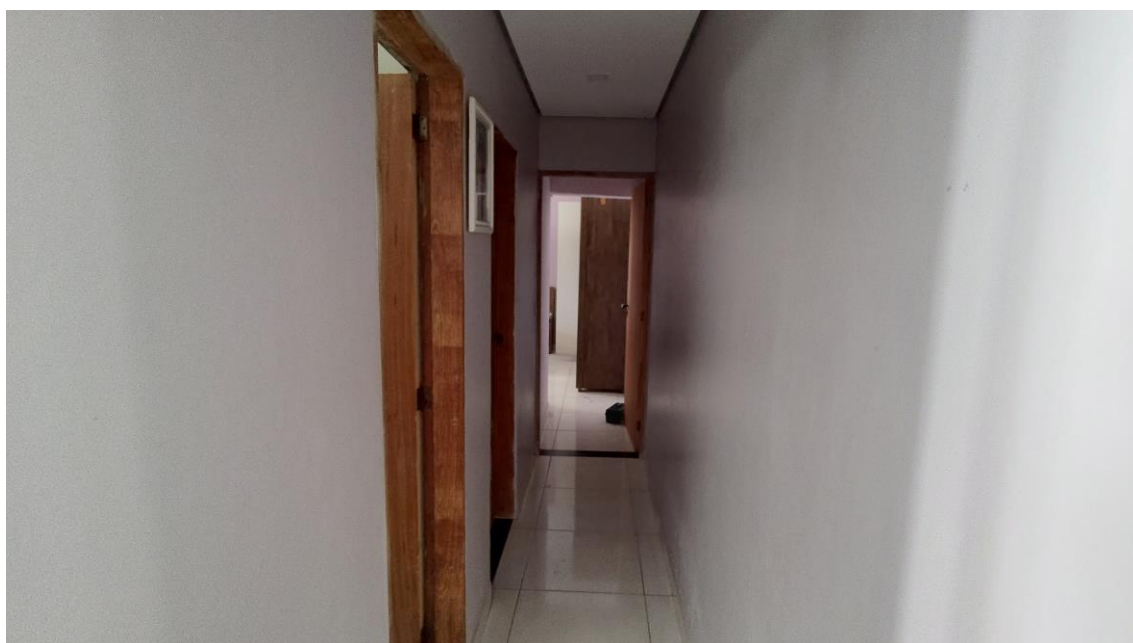
Sala



Cozinha



Lavanderia



Corredor dos quartos



Depósito



Área de pastagem

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS

Considerando que ambos os imóveis estão localizados na mesma região, para obtenção do valor de mercado dos terrenos serão considerados os mesmos elementos de referência, foi então, pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, encontrando os seguintes elementos de amostra:

Amostra	Código/Fonte	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	20879-Franciosi	Cercadinho	500.000,00	10.000,00	120,00	Ofertado
2	28010-Franciosi	Cercadinho	750.000,00	14.000,00	176,00	Ofertado
3	21386-Franciosi	Ribeirãozinho	540.000,00	12.546,00	150,00	Ofertado
4	43403-Franciosi	Tatetu	530.000,00	4.036,80	289,02	Ofertado
5	31571-Franciosi	Ribeirãozinho	235.000,00	3.025,00	119,00	Ofertado
6	16616-Franciosi	Cercadinho	110.000,00	3.400,00	-----	Ofertado
7	0074-Chitolina	Cerrado	1.100.000,00	12.000,00	828,00	Ofertado
8	2504-Sedna	Tatetu	1.000.000,00	10.000,00	300,00	Ofertado
9	7178-Sedna	Tatetu	450.000,00	4.000,00	200,00	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	500.000,00	0,90	R\$ 450.000,00
2	750.000,00	0,90	R\$ 675.000,00
3	540.000,00	0,90	R\$ 486.000,00
4	530.000,00	0,90	R\$ 477.000,00
5	235.000,00	0,90	R\$ 211.500,00
6	110.000,00	0,90	R\$ 99.000,00
7	1.100.000,00	0,90	R\$ 990.000,00
8	1.000.000,00	0,90	R\$ 900.000,00
9	450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00

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 dezembro de 2023, para tipos de construção R-1 (Residência unifamiliar) e 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*, dezembro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.915,44	-0,01	R-1	2.350,40	0,02	R-1	2.852,26	0,02
PP-4	1.781,64	-0,01	PP-4	2.193,74	0,00	R-8	2.304,59	-0,01
R-8	1.702,85	-0,01	R-8	1.957,95	0,00	R-16	2.491,79	-0,01
PIS	1.317,13	0,02	R-16	1.900,60	0,00			

(*) 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, dezembro de 2023 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	2.267,61	-0,02	CAL-8	2.395,59	-0,02
CSL-8	1.965,40	-0,03	CSL-8	2.113,62	-0,03
CSL-16	2.618,65	-0,03	CSL-16	2.767,57	-0,04

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.086,24	0,12
GI	1.117,53	0,03

(*) 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 (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m²)	Valor do m² de terreno (R\$/m²)
1	R\$ 450.000,00	120,00	1.915,44	0,60	10.000,00	31,21
2	R\$ 675.000,00	176,00	1.915,44	0,80	14.000,00	28,95
3	R\$ 486.000,00	150,00	1.915,44	0,40	12.546,00	29,58
4	R\$ 477.000,00	289,02	1.915,44	0,60	4.036,80	35,88
5	R\$ 211.500,00	119,00	1.915,44	0,40	3.025,00	39,78
6	R\$ 99.000,00	-----	-----	-----	3.400,00	29,12
7	R\$ 990.000,00	828,00	1.915,44	0,40	12.000,00	29,63
8	R\$ 900.000,00	300,00	1.915,44	0,80	10.000,00	44,03
9	R\$ 405.000,00	200,00	1.915,44	0,60	4.000,00	43,79
Média do valor do m² de terreno					R\$ 34,66/ m²	

Considerando o valor do m² de terreno na região, o custo unitário básico da construção e fator de depreciação, teremos:

Matrícula 51.136	Matrícula 91.612
Valor total do terreno	Valor total do terreno
R\$ 34,66/m² x 12.008,21 m² = 416.204,55	R\$ 34,66/m² x 16.168,21 m² = 560.390,15
Valor total da área construída	Valor total da área construída
R1 - R\$ 1.915,44 x 354,00 m² x 0,60 = 406.839,45	R1 - R\$ 1.915,44 x 160,00 m² x 0,60 = 183.882,24
GI – R\$ 1.117,53 x 249,00 x 0,60 = 166.958,98	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL – R\$ 990.002,98	VALOR TOTAL DO IMÓVEL – R\$ 744.272,39

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

Valor Médio dos Imóveis Avaliando

(janeiro de 2024)

MATRICULA 51.136**VALOR DE VENDA****R\$ 990.000,00**

(novecentos e noventa mil reais)

MATRICULA 46.755**VALOR DE VENDA****R\$ 744.000,00**

(setecentos e quarenta e quatro mil reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 05 de janeiro de 2024

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias

CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo

CREA 5060528604