

Processo Físico nº 0018344.57.2007.8.26.0269

2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Nº de ordem 1990/07

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado.

Local: Avenida 5 de Novembro, 2.277, Vila Nastro, Itapetininga – SP

Matriculas: 17.813, 21.694, 21.695, 21.696, 21.697, 34.292, 34.293, 34.824, 34.825, 34.826, 39.049, 39.050, 39.051, 39.052, 39.053, 39.054, 40.202, 48.457 e 64.742, cartório de registros de Itapetininga - SP

Data da Vistoria: 07 de julho de 2017.

Responsável Técnico: Téc. Trans. Imobiliárias Luiz Roberto Meloni – CRECI-150.624

Itapetininga, 08/2017

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo físico nº 0018344.57.2007.8.26.0269, processo nº 1990/07, é objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por prédios comerciais e respectivo terreno no município de Itapetininga, no estado de São Paulo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados 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) 3271.7188
- Duarte Imóveis – (15) 3272.5229
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situam-se os imóveis comerciais no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Avenida 5 de Novembro, no Bairro Vila Natri.

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 oferta superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização em curto prazo.

4- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Matrículas 17.813, 21.694, 21.695, 21.696, 21.697, 34.292, 34.293, 34.824, 34.825, 34.826, 39.049, 39.050, 39.051, 39.052, 39.053, 39.054, 40.202, 48.457 e 64.742 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

4.1 – TERRENOS

- **17.813** - Área de 260 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 09, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **21.694** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 07, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **21.695** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 08, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **21.696** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 20, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **21.697** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 21, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **34.292** - Área de 260 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 10, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **34.293** - Área de 260 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 11, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **34.294** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 22, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **34.825** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 23, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nasti, nesta cidade.

- **34.826** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 24, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.049** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 01, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.050** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 02, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.051** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 03, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.052** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 14, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.053** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 15, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **39.054** - Área de 250 m², de formato retangular e plano, com frente de 10 metros, formado pelo lote 16, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **40.202** - Área de 1.159 m², de formato irregular e plano, com frente de 26 metros, formado pelos lotes 12,13,25 e 26, da quadra 37, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **48.457** - Área de 2.144 m², de formato irregular e plano, com frente de 35 metros, formado pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 20, da quadra 38, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

- **64.742** - Área de 894,54 m², de formato irregular e plano, com frente de 32,22 metros, formado por parte da Rua Dezessete, compreendido entre a Avenida 5 de Novembro e Rua Nelson Suardi, do loteamento denominado Vila Nastri, nesta cidade.

4.2 – EDIFICAÇÃO

Área construída de 8.227,54 m², construídos em blocos de concreto, piso de cimento queimado, coberto por telhas galvanizadas em estrutura metálica.

4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL











5- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

- 1 – Barracão na Rua Acácio de Moraes Terra, 820, Jardim Paulista, com 300 m², oferecido à venda por R\$ 480.000,00;
- 2 – Barracão na Rua Prudente de Moraes, 286, Centro, com 556 m², oferecido à venda por R\$ 850.000,00;
- 3 – Barracão na Rua Laudelino Pinheiro, 233, Jardim Bela Vista, com 430 m², oferecido à venda por R\$ 400.000,00;
- 4 – Barracão na Rua Josepha Zaglobynski, 220, Jardim Bela Vista, com 950 m², oferecido à venda por R\$ 1.000.000,00
- 5 – Barracão na Rua Nelson Suardi, 1110, Vila Natri, com 250 m², vendido por R\$ 250.000,00

Os imóveis constantes, nos elementos de amostra, 1, 2, 3 e 4, por serem ofertados à venda, será considerado um deságio de 15% para seu valor de mercado.

Assim, os preços unitários das amostras são:

- 1 – R\$ 480.000,00 / 300 m² = R\$ 1.600,00 / m²
- 2 – R\$ 850.000,00 / 556 m² = R\$ 1.528,77 / m²
- 3 – R\$ 400.000,00 / 430 m² = R\$ 930,23 / m²
- 4 – R\$ 1.000.000,00 / 950 m² = R\$ 1.052,63 / m²
- 5 – R\$ 250.000,00 / 250 m² = R\$ 1.000,00 / m²

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

- 1 – R\$ 1.600,00 / m² x 0,85 = R\$ 1.360,00 / m²
- 2 – R\$ 1.528,77 / m² x 0,85 = R\$ 1.299,45 / m²
- 3 – R\$ 930,23 / m² x 0,85 = R\$ 790,69 / m²
- 4 – R\$ 1.052,63 / m² x 0,85 = R\$ 894,73 / m²

Média dos valores homogeneizados =

$$\frac{\text{R\$ 1.360,00 / m}^2 + \text{R\$ 1.299,45 / m}^2 + \text{R\$ 790,69 / m}^2 + \text{R\$ 894,73 / m}^2 + \text{R\$ 1.000,00 / m}^2}{5}$$

5

$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \text{R\$ 1.068,97 / m}^2$$

Determinação do valor de mercado dos imóveis avaliando:

- Matrículas 21.694, 21.695, 21.696, 21.697, 34.824, 34.825, 34.826, 39.049, 39.050, 39.051, 39.052, 39.053 e 39.054.

$250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 267.242,50$

- Matrículas 17.813, 34.292 e 34.293

$260,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 277.932,20$

- Matrícula 40.202

$1.159,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.238.936,23$

- Matrícula 48.457

$2.144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 2.291.871,68$

- Matrícula 64.742

$894,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 956.236,42$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de

- Matrículas 21.694, 21.695, 21.696, 21.697, 34.824, 34.825, 34.826, 39.049, 39.050, 39.051, 39.052, 39.053 e 39.054.

R\$ 267.000,00

- Matrículas 17.813, 34.292 e 34.293

R\$ 278.000,00

- Matrícula 40.202

R\$ 1.240.000,00

- Matrícula 48.457

R\$ 2.290.000,00

- Matrícula 64.742

R\$ 956.000,00

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%

Valor Médio do Imóvel Avaliando

Matrículas 21.694, 21.695, 21.696, 21.697, 34.824, 34.825,
34.826, 39.049, 39.050, 39.051, 39.052, 39.053 e 39.054.

R\$ 267.000,00

(duzentos e sessenta e sete mil reais)

Limite inferior – R\$ 258.990,00

Limite superior – R\$ 275.010,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

Matriculas 17.813, 34.292 e 34.293

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

Limite inferior – R\$ 269.660,00

Limite superior – R\$ 286.340,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

Matricula 40.202

R\$ 1.240.000,00

(um milhão e duzentos e quarenta mil reais)

Limite inferior – R\$ 1.202.800,00

Limite superior – R\$ 1.277.200,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

Matricula 48.457

R\$ 2.290.000,00

(dois milhões e duzentos e noventa mil reais)

Limite inferior – R\$ 2.221.300,00

Limite superior – R\$ 2.358.700,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

Matricula 64.742

R\$ 956.000,00

(duzentos e sessenta e sete mil reais)

Limite inferior – R\$ 927.320,00

Limite superior – R\$ 984.680,00

Este é o parecer.

Itapetininga, 07 de agosto de 2017

Luiz Roberto Meloni
Técnico em Transações Imobiliárias
CRECI 150.624