

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: Rua Benedita Silva Rosa, Vila Carolina, Itapetininga – SP

Matricula: 51.965, cartório de registros de Itapetininga - SP

Data da Vistoria: 19 de julho de 2017.

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

269 FIGA.17.00025617-0 070817 1524 288

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 um prédio comercial 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

Situa-se o imóvel comercial no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Benedita Silva Rosa, no Bairro Vila Carolina.

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 DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 51.965 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

4.1 – TERRENO

Área de 1.200 m², de formato retangular e plano, com frente de 20 metros, formado pelos lotes 12, 13, 27 e 28, todos da quadra 32, do loteamento denominado Vila Carolina, nesta cidade.

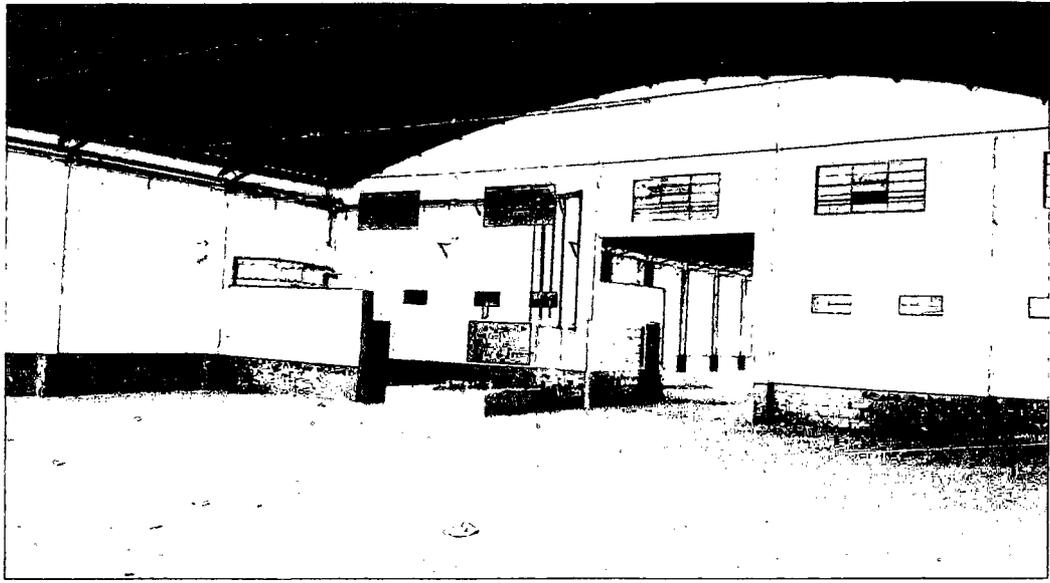
4.2 – EDIFICAÇÃO

Área construída de 1.200 m², composto por, 2 banheiros, escritório e vão livre, construído em blocos de concreto, piso de cimento queimado, coberto por telhas galvanizadas em estrutura metálica.

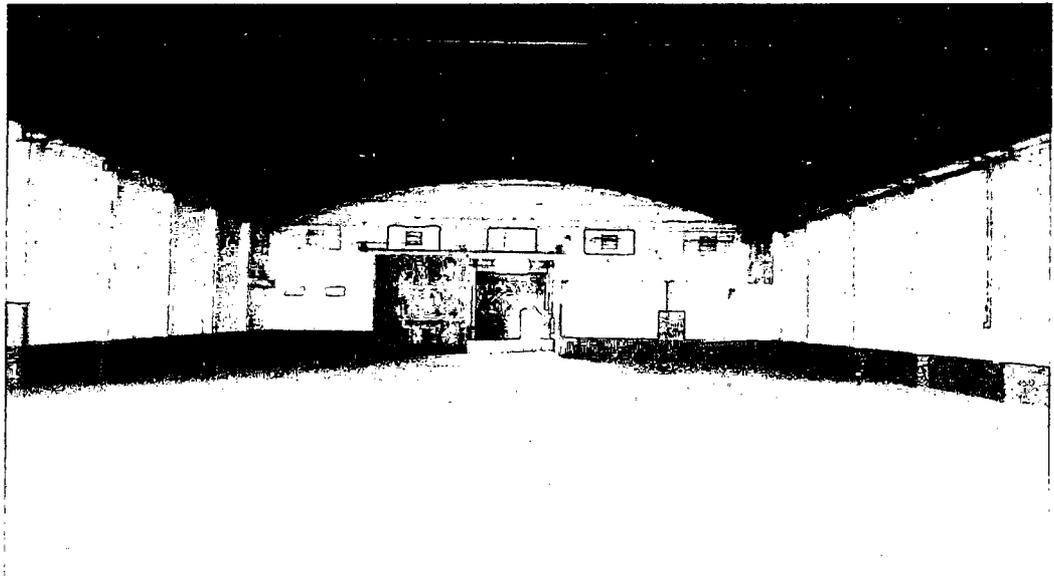
4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



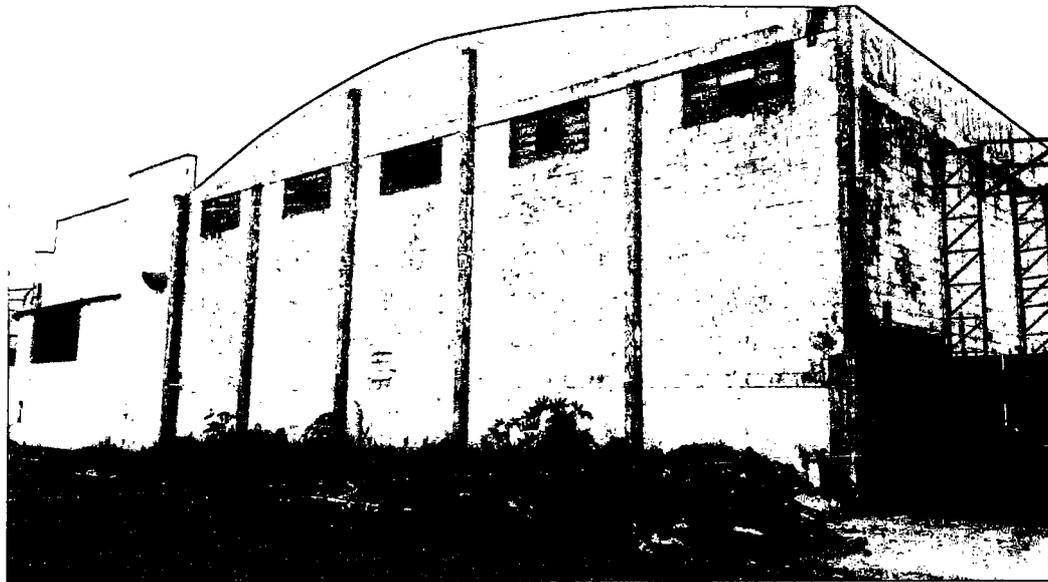
(fachada)



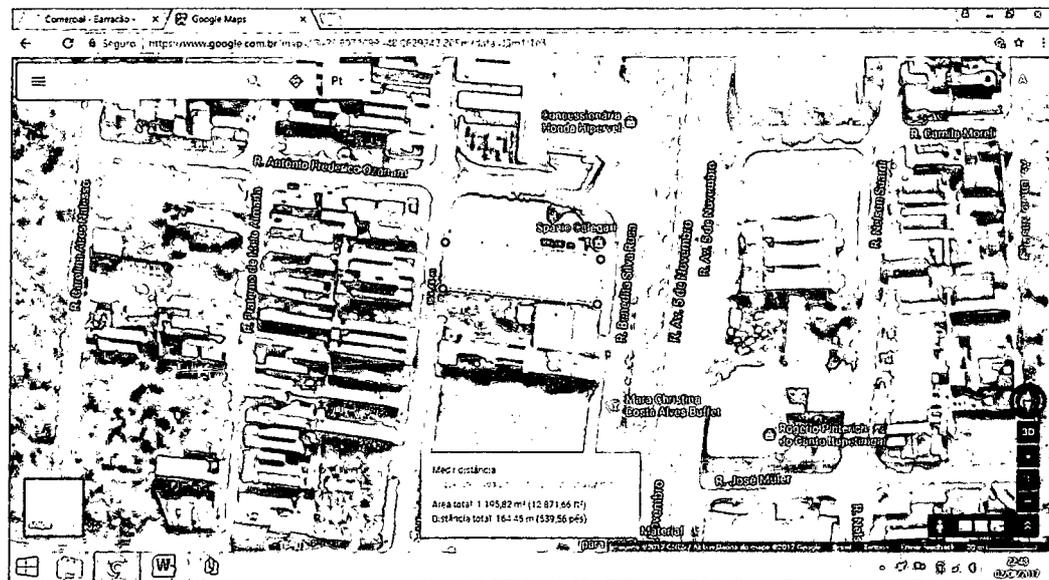
(vista interna 1)



(vista interna 2)



(fundos)



(imagem por satélite)

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 =

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

Média dos valores homogeneizados = R\$ 1.068,97 / m²

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

$$1.200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,97 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.282.764,00$$

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\$ 1.280.000,00

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\$ 1.241.600,00

Limite Superior = R\$ 1.318.400,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

R\$ 1.280.000,00

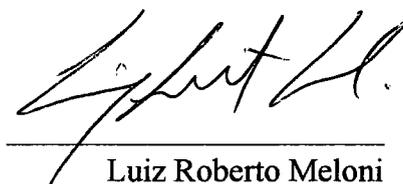
(hum milhão duzentos e oitenta mil reais)

Limite inferior – R\$ 1.241.600,00

Limite superior – R\$ 1.318.400,00

Este é o parecer.

Itapetininga, 07 de agosto de 2017



Luiz Roberto Meloni
Técnico em Transações Imobiliárias
CRECI 150.624