

Processo Digital nº 1000928-78.2015.8.26.0269
2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado.

Local: Rua Gabriel Lotfi, s/n, parte do Lote 13, Quadra C, Vila Serafim, Itapetininga – SP

Matricula: 45.673, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Inscrição Cadastral: 01.02.063.0198.001

Data da Vistoria: 09 de novembro de 2021.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 11/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1000928-78.2015.8.26.0269, é objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um terreno urbano, situado no Bairro denominado Vila Serafim, parte do Lote 13, Quadra C, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, com área territorial de 140,00 m², conforme matrícula e inscrição cadastral, deste processo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 09 de novembro de 2021, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro a frente do imóvel avaliando, situado à Rua Gabriel Lotfi, s/n, na Vila Serafim, onde nenhuma das partes compareceu ao local, procedendo assim as medições e reportagem fotográfica, necessárias para a avaliação do imóvel.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, 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
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Gabriel Lotfi, s/n, parte do Lote 13, Quadra C, no Bairro Vila Serafim.

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

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

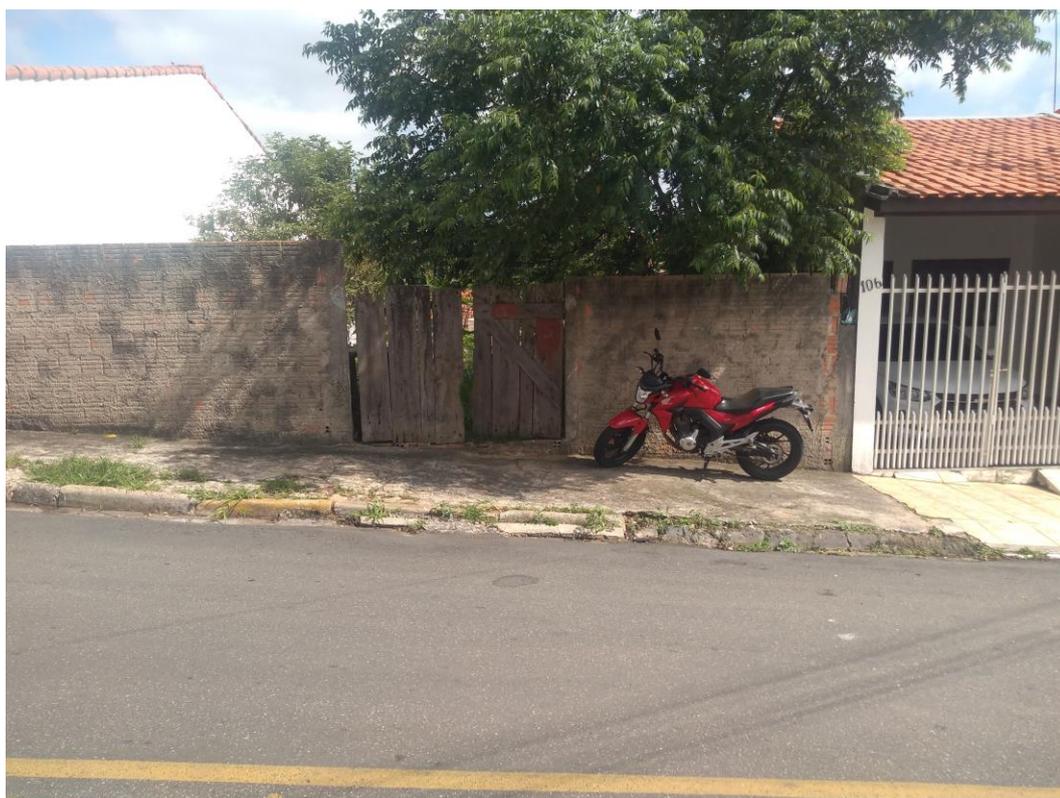
Matrícula – 45.673, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP.

Inscrição Cadastral – 01.02.063.0198.001

4.1 – TERRENO

Área de 140,00 m², segundo a matrícula e inscrição cadastral, de formato retangular e levemente caído para o fundo, com frente de 5,00 metros e com 28,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, do Bairro Vila Serafim, nesta cidade.

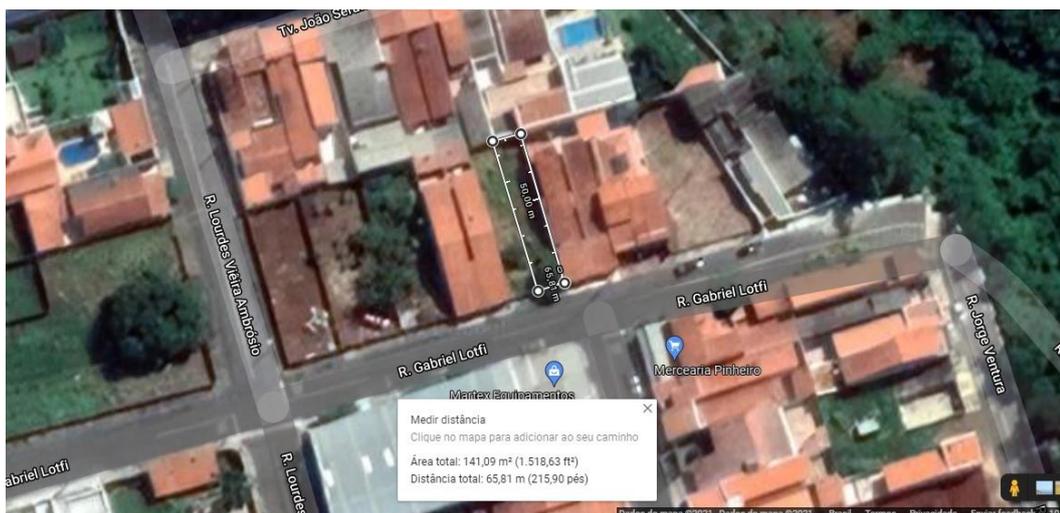
4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



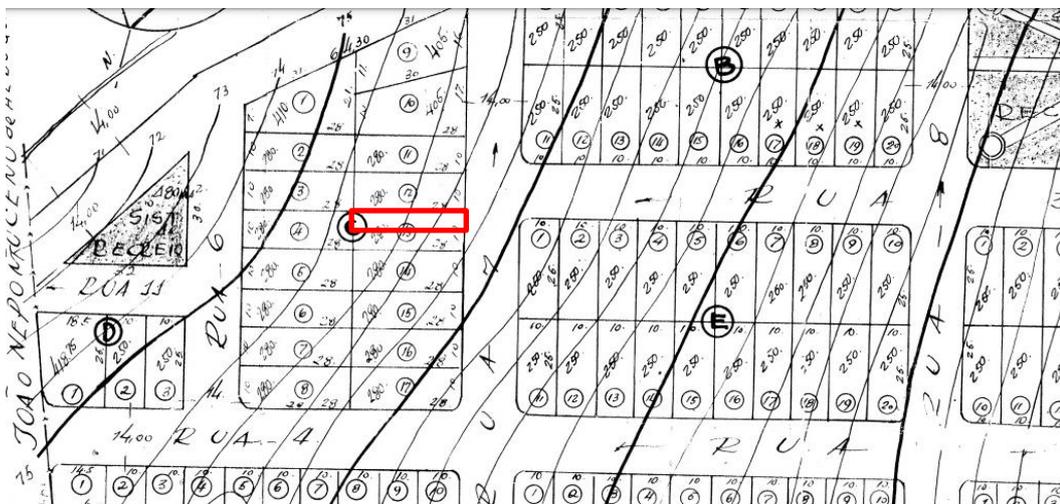
(visão frontal do imóvel)



(visão interna do imóvel)



(demarcação por satélite)



(localização do imóvel, segundo o mapa do loteamento)

5- VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, encontrando os seguintes elementos de amostra;

Amostra	Código do Site	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m ²)	Ofertado/Vendido
1	22004-Franciosi	Vila Serafim	130.000,00	250,00	Vendido
2	42161-Franciosi	Vila Serafim	135.000,00	250,00	Vendido
3	20336-Franciosi	Vila Serafim	150.000,00	280,00	Vendido
4	40805-Franciosi	Vila Serafim	200.000,00	336,00	Ofertado
5	21224-Franciosi	Vila Serafim	580.000,00	1.000,00	Ofertado
6	4461-Sedna	Vila Serafim	165.000,00	250,00	Ofertado

Os imóveis, 4, 5 e 6, 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
4	200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00
5	580.000,00	0,90	R\$ 522.000,00
6	165.000,00	0,90	R\$ 148.500,00

Amostra	Valor Total Homogeneizado (R\$)	Área Total de Terreno (m ²)	Valor do m ² de terreno (R\$/m ²)
1	R\$ 130.000,00	250,00	520,00
2	R\$ 135.000,00	250,00	540,00
3	R\$ 150.000,00	280,00	535,71
4	R\$ 180.000,00	336,00	535,71
5	R\$ 522.000,00	1.000,00	522,00
6	R\$ 148.500,00	250,00	594,00
Valor Médio do m² de Terreno – R\$ 541,24			

Considerando o valor do m² de terreno na região;

Valor total do terreno
R\$ 541,24/m ² x 140,00 m ²
R\$ 75.773,60

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\$ 76.000,00

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\$ 73.720,00

Limite Superior = R\$ 78.280,00

<p>Valor Médio do Imóvel Avaliando (novembro de 2021)</p> <p>R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais)</p> <p>Limite inferior – R\$ 73.720,00 Limite superior – R\$ 78.280,00</p>
--

Este é o parecer.

Itapetininga, 16 de novembro de 2021.

Luiz Roberto Meloni
Técnico em Transações Imobiliárias
CRECI 150.624
Engenheiro Agrônomo
CREA 5060528604