

Processo Digital nº 0004050-43.2020.8.26.0269
2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado de imóvel.

Imóvel:

- **Local:** Rua Orlando Neix, s/n, Vila Recreio, Itapetininga – SP

Matricula: 92.761 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Inscrição Cadastral: 01.08.096.0230.001.

Data da Vistoria: 03 de fevereiro de 2022.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 02/2022

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 0004050-43.2020.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um terreno urbano, situado no Bairro denominado Vila Recreio, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, conforme matrícula e inscrição cadastral, apresentados neste processo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 03 de fevereiro de 2022, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro à frente do imóvel avaliando, situado à Rua Orlando Neix, s/n, no Bairro Vila Recreio, onde foi acompanhado pela Requerente e seu representante legal, 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 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), em conformidade com os critérios da ABNT – NBR 12.721.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em oferta e comercializados, nas proximidades do imóvel 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) 3271.7972
- Capital Imóveis – (15) 3271.1040
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Orlando Neix, s/n, no Bairro Vila Recreio.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana de terra;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- 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: 92.761 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP
Inscrição Cadastral : 01.08.096.0230.001.

4.1 – TERRENO

Área de 1.087,84 m², de formato irregular e levemente caído para o fundo, com frente de 11,10 metros, para a Rua Orlando Neix.

4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



(demarcação por satélite)



(fachada da Rua Orlando Neix)



(visualização lateral do terreno)



(visualização da inclinação do terreno)

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

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

| Amostra | Referência do Site | Bairro | Valor Total (R\$) | Área Terreno (m ²) | Área Construída (m ²) | Ofertado/Vendido |
|---------|--------------------|-------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| 1 | 30653-Franciosi | Vl. Recreio | 300.000,00 | 1.855,00 | ----- | Ofertado |
| 2 | 19289-Franciosi | Vl. Recreio | 320.000,00 | 250,00 | 187,00 | Ofertado |
| 3 | 348-Chitolina | Vl. Recreio | 2.000.000,00 | 11.000,00 | ----- | Ofertado |
| 4 | TE86-Capital | Vl. Recreio | 200.000,00 | 1.100,00 | ----- | Ofertado |
| 5 | 8730-Sedna | Vl. Recreio | 500.000,00 | 2.000,00 | 220,00 | Ofertado |
| 6 | 5768-Sedna | Vl. Recreio | 1.500.000,00 | 11.562,00 | 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 |
|---------|----------------------|---------|---------------------|
| 1 | 300.000,00 | 0,90 | R\$ 270.000,00 |
| 2 | 320.000,00 | 0,90 | R\$ 288.000,00 |
| 3 | 2.000.000,00 | 0,90 | R\$ 1.800.000,00 |
| 4 | 200.000,00 | 0,90 | R\$ 180.000,00 |
| 5 | 500.000,00 | 0,90 | R\$ 450.000,00 |
| 6 | 1.500.000,00 | 0,90 | R\$ 1.350.000,00 |

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 janeiro de 2022, 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*, janeiro de 2022 em R\$/m²

| Padrão Baixo | | | Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|--------------|----------|-------|---------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | % mês | | Custo m² | % mês |
| R-1 | 1.715,89 | 0,46 | R-1 | 2.098,34 | 0,41 | R-1 | 2.562,99 | 0,62 |
| PP-4 | 1.605,13 | 0,43 | PP-4 | 1.998,81 | 0,33 | R-8 | 2.085,26 | 0,51 |
| R-8 | 1.537,58 | 0,40 | R-8 | 1.759,98 | 0,35 | R-16 | 2.238,89 | 0,32 |
| PIB | 1.181,30 | 0,45 | R-16 | 1.706,52 | 0,33 | | | |

(*) 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, janeiro de 2022 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 | 2.044,31 | 0,30 | CAL-8 | 2.160,89 | 0,33 |
| CSL-8 | 1.773,42 | 0,28 | CSL-8 | 1.906,80 | 0,32 |
| CSL-16 | 2.387,49 | 0,28 | CSL-16 | 2.542,35 | 0,31 |
| Custo m² % mês | | | | | |
| RP1Q | 1.851,03 | 0,29 | | | |
| GI | 1.012,34 | 0,38 | | | |

(*) 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

Mostrar área de trabalho

| FATORES DE DEPRECIACÃO 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 m ² | Custo Unitário (R\$/m ²) | Fator Depreciação Física | Área Total de Terreno (m ²) | Valor do m ² de terreno (R\$/m ²) |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---|--|
| 1 | R\$ 270.000,00 | ----- | ----- | ----- | 1.855,00 | 145,55 |
| 2 | R\$ 288.000,00 | 187,00 | 1.715,89 | 0,80 | 250,00 | 125,21 |
| 3 | R\$ 1.800.000,00 | ----- | ----- | ----- | 11.000,00 | 163,64 |
| 4 | R\$ 180.000,00 | ----- | ----- | ----- | 1.100,00 | 163,64 |
| 5 | R\$ 450.000,00 | 220,00 | 1.715,89 | 0,40 | 2.000,00 | 149,50 |
| 6 | R\$ 1.350.000,00 | 120,00 | 1.715,89 | 0,40 | 11.562,00 | 109,64 |
| Valor médio do terreno/m² | | | | | | R\$ 142,86 |

Considerando o valor do m² de terreno na região;

| |
|---|
| Valor do Imóvel Avaliando |
| Valor total do terreno |
| R\$ 142,86/m ² x 1.087,84 m ² |
| TOTAL DE R\$ 155.408,82 |

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\$ 156.000,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

(fevereiro de 2022)

R\$ 156.000,00

(cento e cinquenta e seis mil reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 04 de fevereiro de 2022.

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

LUIZ ROBERTO MELONI
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP – 5060528604
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI - 150624

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP

Processo Digital nº 0004050-43.2020.8.26.0269

Luiz Roberto Meloni, perito nomeado nos autos da ação de “Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material”, que Maria Inês Teixeira e outro, promovem contra Benedito Alves Camargo Junior e outro, processo nº 0004050-43.2020.8.26.0269, vem respeitosamente perante V. Exa., prestar esclarecimento quanto ao peticionado pelo Executado nas fls. 308/309.

- Quanto ao valor da parte penhorada.

O imóvel foi avaliado em R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), sendo a parte pertencente ao Executado de 50%, a parte penhorada é de

R\$ 78.000,00

(setenta e oito mil reais)

- Quanto à cláusula resolutiva.

O imóvel foi negociado ao Executado, em 12 de setembro de 2019, com o parcelamento de R\$ 48.000,00 em 4 parcelas de R\$ 12.000,00, com o primeiro vencimento em 20 de setembro de 2019, o que deveria ter sido quitado até o dia 20 de dezembro de 2019.

Este Perito realmente não tem como afirmar se estas parcelas foram inteiramente quitadas, com a cláusula resolutiva o vendedor já poderia ter distratado a negociação, mas em pesquisa junto à parentes do vendedor Sr. Antônio Carlos Rodrigues, foi informado que este faleceu em janeiro de 2020, sendo assim sugere que a Sra. Maria Helena Tambelli Rodrigues, seja intimada a se pronunciar neste processo, esclarecendo se o parcelamento foi ou não quitado.

Sem mais, este Perito se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que forem necessários.

LUIZ ROBERTO MELONI
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP – 5060528604
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI - 150624

Itapetininga, 06 de abril de 2022.

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias CRECI - 150624

Engenheiro Agrônomo CREA/SP - 5060528604