

432

9

Processo Digital nº 1000766.15.2017.8.26.0269

3ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de mercado.

Local: Rua das Calêndulas, s/n, Loteamento Sítios e Recreios Terras do Alambari, Alambari – SP

Matricula: 68.738, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Data da Vistoria: 13 de agosto de 2018.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

-Téc. Trans. Imobiliárias– CRECI 150.624

- Engenheiro Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 08 / 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 30/08/2018 às 09:30 .
Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000766-15.2017.8.26.0269 e código 3A524EC.

DMARCA

de de

Foto documento 2018

GRAFICAS TJ

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1000766.15.2017.8.26.0269, é objeto desta Avaliação, o imóvel urbano constituído por um terreno no município de Alambari, 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
- Acores Imóveis – (15) 99641.7565
- Maneco Imóveis – (15) 3276.1185

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel no município de Alambari, estado de São Paulo, com frente para a Rua das Calêndulas, esquina com a Rua das Camélias, lote 303, quadra AU, do Loteamento denominado Sítios e Recreios Terras do Alambari, em Alambari – SP.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos: - via urbana de terra; - rede de água; - 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.

478

9

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 68.738 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

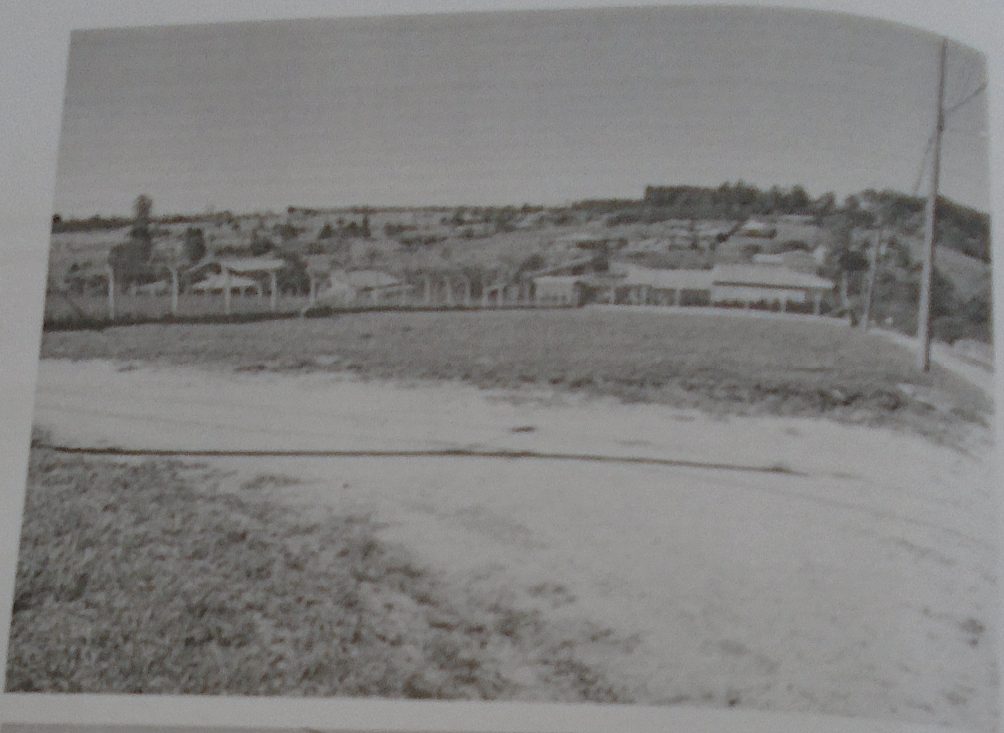
4.1 – TERRENO

Área de 1.032,62 m², de formato retangular e médio declive para o fundo, com frente de 12 metros, formado pelo lote 303, da quadra AU, do loteamento denominado Sítios e Recreios Terras do Alambari, em Alambari.

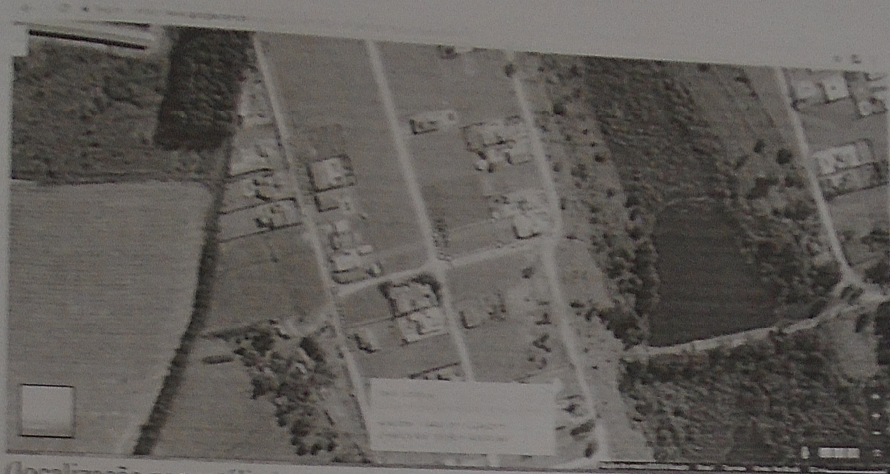
4.2 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 30/08/2018 às 09:30 .
a conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000766-15.2017.8.26.0269 e código 3A524EC.



479
V



(localização por satélite)

5- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

Amostras	Localização Quadra/Lote	Metragem Total (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor / m ²	Vendido / Ofertado
1	AH / 100	1.000,00	58.290,00	58,29	Ofertado
2	AI / 136	1.000,50	47.873,93	47,85	Ofertado
3	AS / 280	1080,65	52.649,27	48,72	Ofertado
4	AZ / 168	1.000,00	50.000,00	50,00	Ofertado
5	AU / 336	1.000,00	60.000,00	60,00	Ofertado
6	AJ / 140	1.432,05	60.000,00	41,90	Ofertado
7	AC / 30	1.000,00	48.000,00	48,00	Vendido

Os imóveis constantes, nos elementos de amostra 1, 2, 3, 4, 5 e 6, por serem ofertados à venda, serão considerados um deságio de 10% para seu valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 30/08/2018 às 09:30.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000766-15.2017.8.26.0209 e código 3A524FC.

Amostra	Valor / m ²	Deságio	Valor / m ² Homogeneizado
1	58,29	0,90	52,46
2	47,85	0,90	43,07
3	48,72	0,90	43,85
4	50,00	0,90	45,00
5	60,00	0,90	54,00
6	41,90	0,90	37,71

Média dos valores homogeneizados =

$$\frac{52,46 + 43,07 + 43,85 + 45,00 + 54,00 + 37,71 + 48,00}{7}$$

Média dos valores homogeneizados = R\$ 46,30 / m²

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

$$1.032,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 46,30 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 47.810,31$$

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\$ 48.000,00

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.

480
y

Intervalo adotado de 3%

Limite Inferior = R\$ 46.560,00

Limite Superior = R\$ 49.440,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

R\$ 48.000,00

(quarenta e oito mil reais)

Limite inferior – R\$ 46.560,00

Limite superior – R\$ 49.440,00

Este é o parecer.

Itapetininga, 29 de agosto de 2018.

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 30/08/2018 às 09:30. Informe o processo 1000766-15.2017.8.26.0269 e código 3A524EC. original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>