

Processo Digital nº 1002215.08.2017.8.26.0269
2ª Vara Cível - Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do valor de locação e mercado.

Local: Rua Américo Izzo, 100, Vila Piedade, Itapetininga – SP

Matricula: 31.322, Cartório de Registros de Itapetininga - SP

Data da Vistoria: 26 de março de 2018.

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

Itapetininga, 04/2018

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Locação e Venda)

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1002215.08.2017.8.26.0269, é objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um prédio residencial e salão comercial, com respectivo terreno, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

O valor, de locação e de venda, do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Devido à dificuldade de encontrar imóveis com casa e salão comercial, na mesma edificação, as avaliações de locação serão calculadas separadamente. Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderando-se 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

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel residencial e salão comercial, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Américo Izzo, 100, quadra A, parte do lote 17, no Bairro Vila Piedade.

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; - transporte público.

3.3 – PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário, tanto para venda como para locação, são de oferta superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização e locação em curto prazo.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrículas 31.322 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

Inscrição Cadastral – 01.02.030.0181.001

4.1 – TERRENO

Área de 150 m², de formato retangular e levemente inclinado, com frente de 15 metros, do Bairro Vila Piedade, nesta cidade.

4.2 – EDIFICAÇÃO

Área construída de 244 m², segundo carne de IPTU, composto por, ponto comercial e 1 banheiro com 55 m², casa com dois dormitórios, um banheiro, sala de estar, cozinha, lavanderia, cozinha externa, varanda e garagem com salão.

Construído em alvenaria, esquadrias de vidro, alumínio e madeira, coberta com telhas de barro, piso frio e laje, como se pode ver nas fotografias.

4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



(fachada)



(salão comercial)



(garagem)



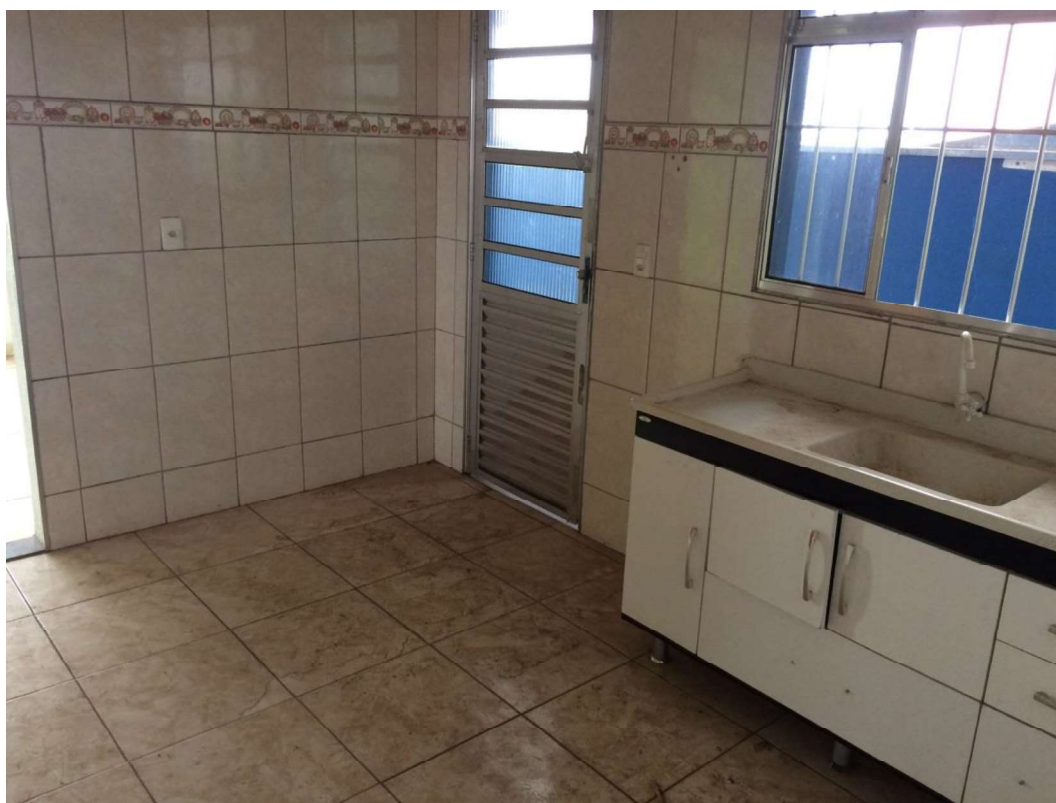
(salão da garagem)



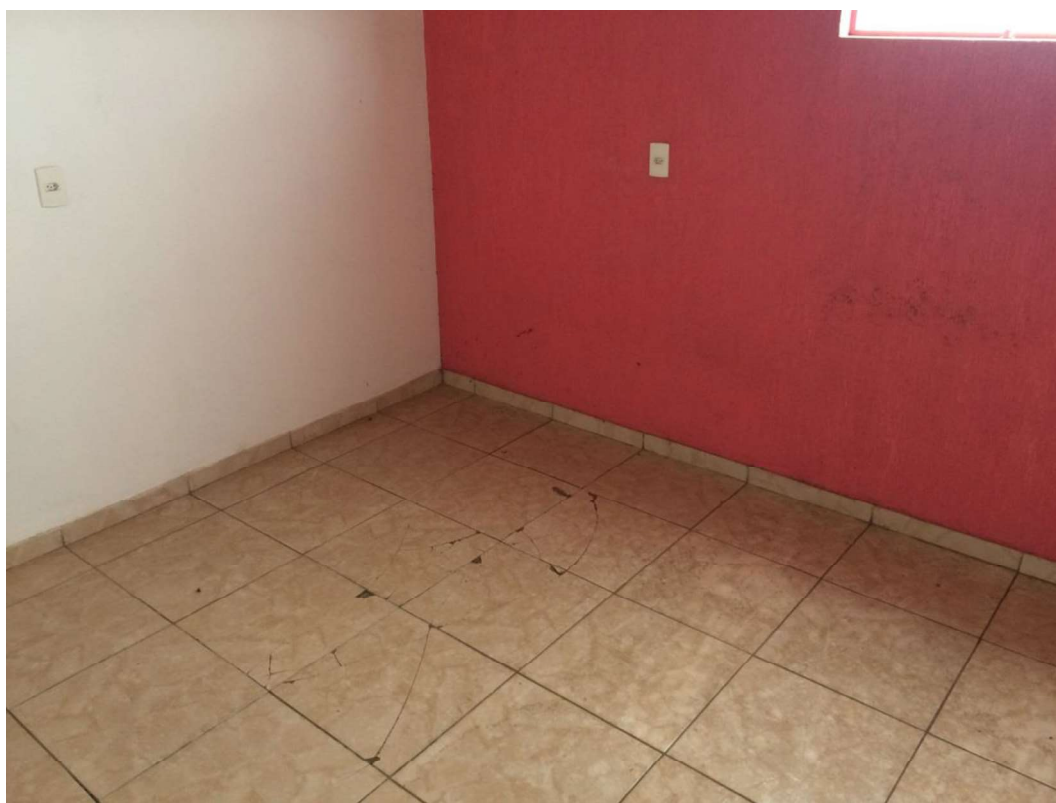
(cozinha externa)



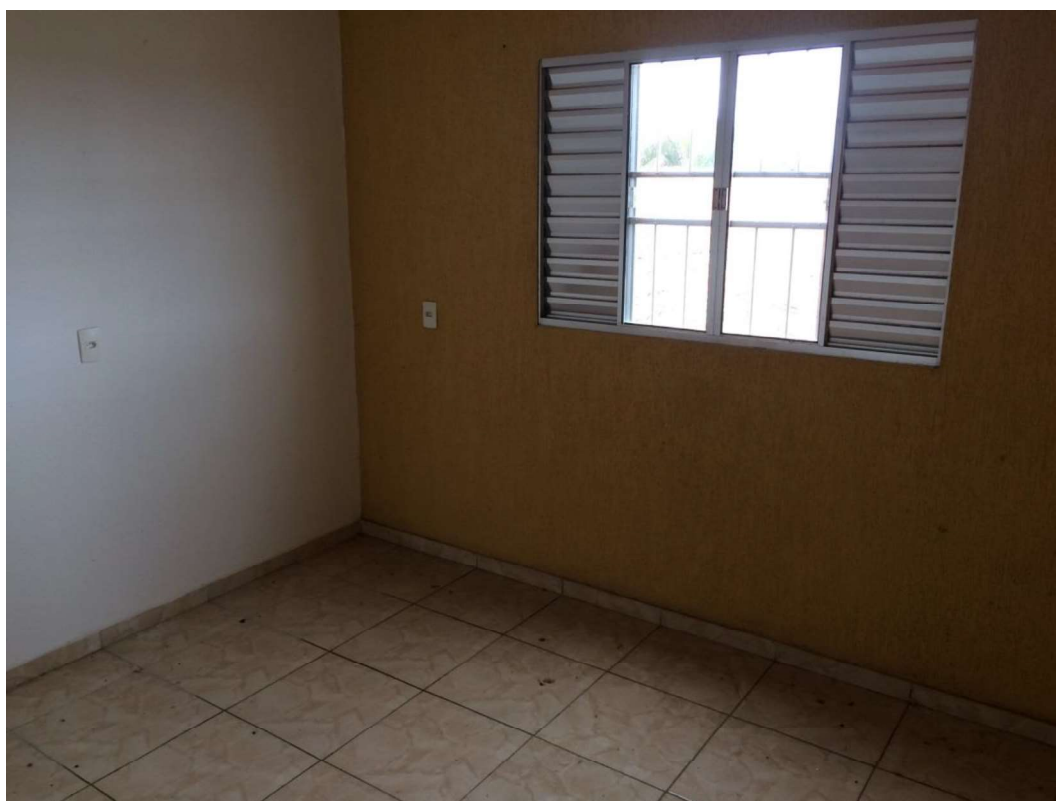
(lavanderia)



(cozinha interna)



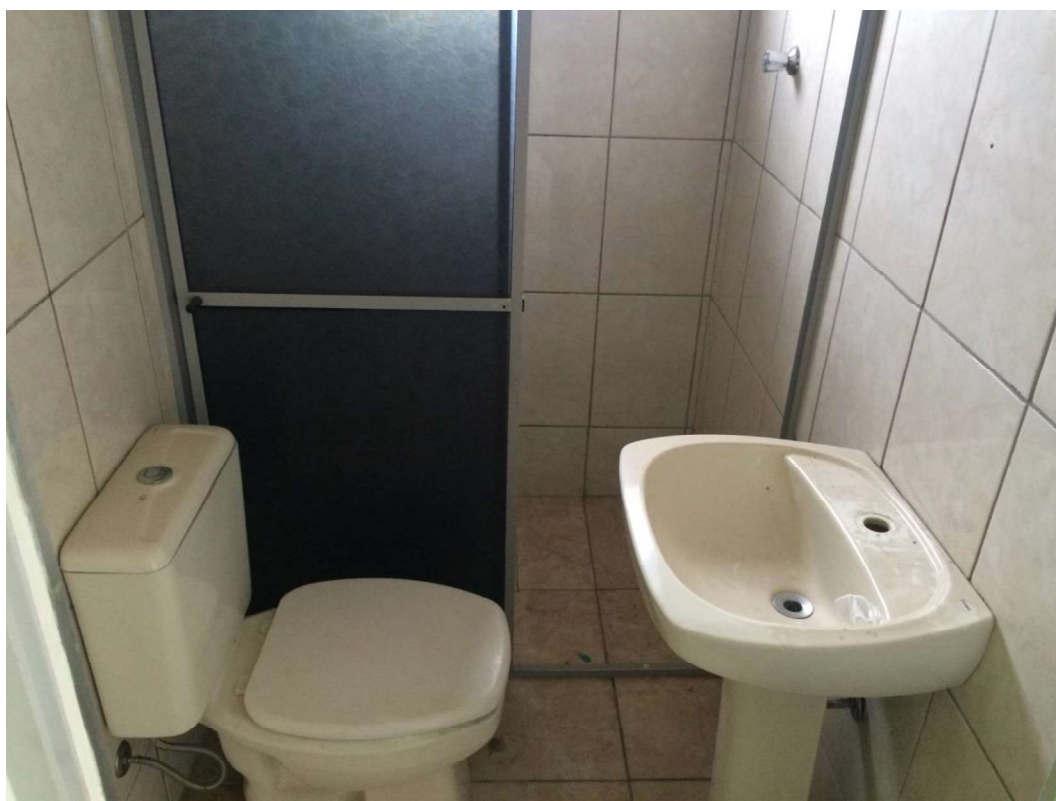
(quarto 1)



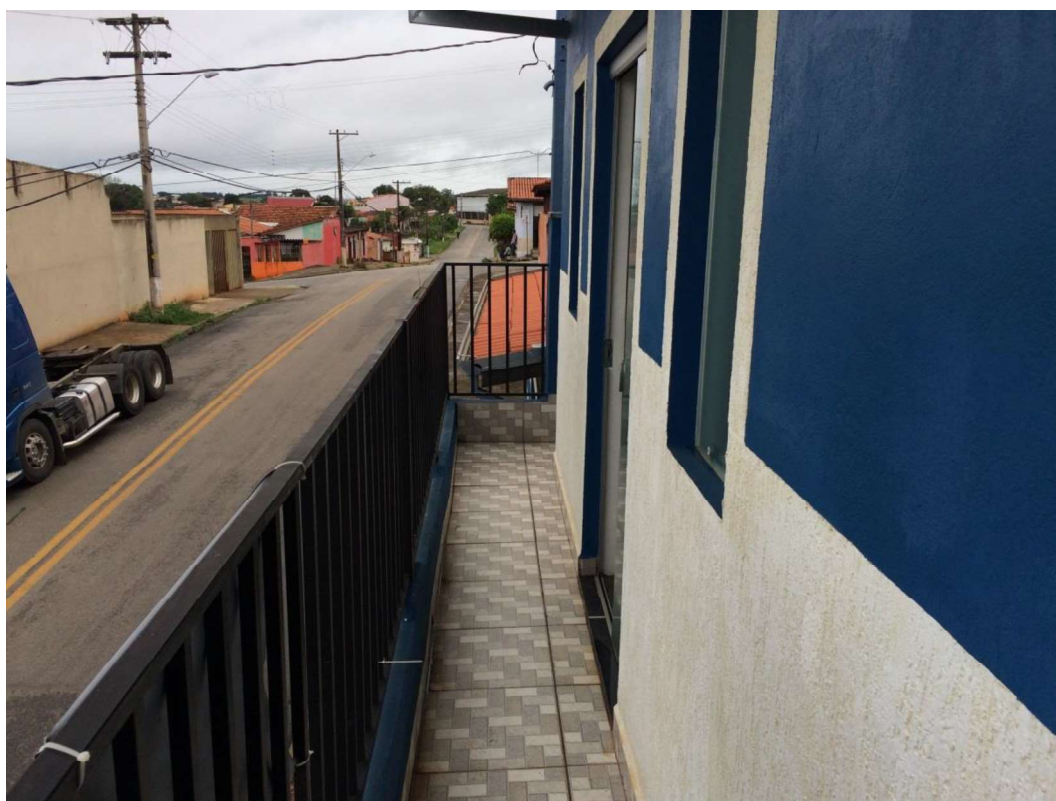
(quarto 2)



(sala de estar)



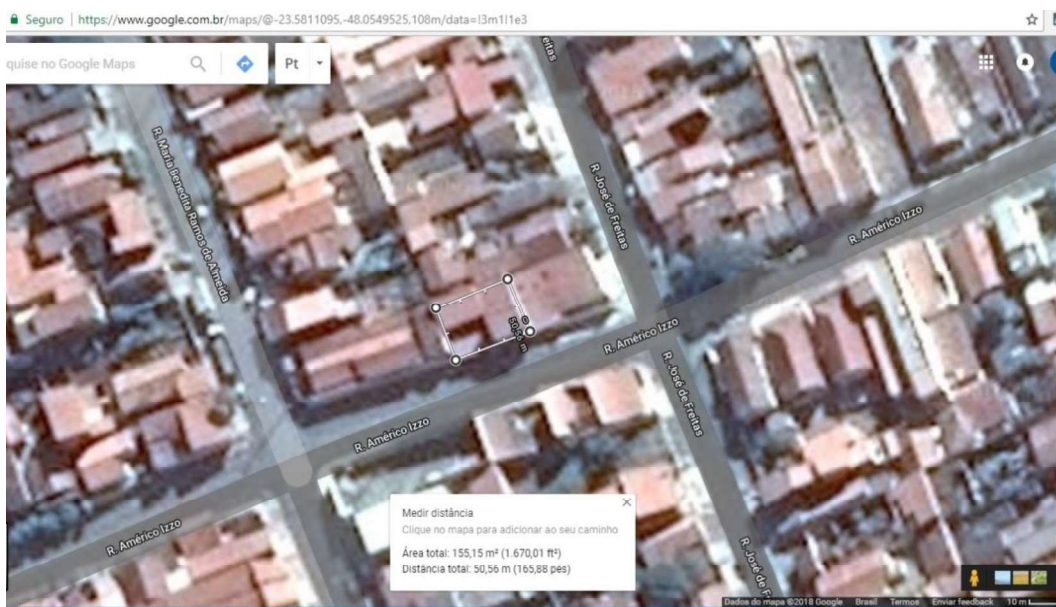
(banheiro)



(varanda)



(varanda)



(imagem por satélite)

5- VALOR DE MERCADO DE VENDA 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:

	Endereço	Bairro	Área Construída	Valor - R\$	Valor por m ² R\$
1	R. Elias de Mello Toledo, 60	Vl. Judith	150 m ²	180.000,00	1.200,00
2	R. Miguel Pedro dos Santos Terra, 38	Vl. Regina	184 m ²	190.000,00	1.032,61
3	R. São Pedro, 58	Jd. Brasil	133,5 m ²	210.000,00	1.573,03
4	R. José de Freitas, 336	Vl. Piedade	200 m ²	200.000,00	1.000,00
5	R. João Carlos Paixão, 108	Jd. Santa Inês	275 m ²	320.000,00	1.163,63
6	R. Oscar de Souza Alves, 55	Jd. Santa Inês	280 m ²	350.000,00	1.250,00
7	R. Osmar Marinho, 16	Vl. Piedade	140 m ²	190.000,00	1.357,14

Os imóveis constantes, nos elementos de amostra, 4, 5, 6 e 7, por serem ofertados à venda, serão considerados com um deságio de 10% para seu valor de mercado.

	Valor por m ² - R\$	Deságio	Valor Homogeneizado
4	1.000,00	10 %	900,00
5	1.163,63	10 %	1.047,27
6	1.250,00	10 %	1.125,00
7	1.357,14	10 %	1.221,43

Média dos valores homogeneizados =

$$\frac{1.200,00 + 1.032,61 + 1.573,03 + 900,00 + 1.047,27 + 1.125,00 + 1.221,43}{7}$$

Média dos valores homogeneizados = R\$ 1.157,05 / m²

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

$$244 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.157,05 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 282.320,20$$

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\$ 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\$ 271.600,00

Limite Superior = R\$ 288.400,00

Valor Médio do Imóvel Avaliando

R\$ 280.000,00

(duzentos e oitenta mil reais)

Limite inferior – R\$ 271.600,00

Limite superior – R\$ 288.400,00

7 - VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA

Pesquisando entre imóveis, com 2 dormitórios, locados nas imediações, em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

	Endereço	Bairro	Valor de Locação- R\$
1	R. Noé Batista Brizola, 81	Vl. Piedade	750,00
2	Av. Waldemir Moraes Costa, 23	Vl. Piedade	750,00
3	R. Américo Izzo, 705	Vl. Piedade	700,00
4	R. Américo Izzo, 821	Vl. Piedade	750,00
5	R. Ernesto José Kraph, 320	Vl. Piedade	750,00
6	R. Olga Corrêa G. Cleto, 397	Vl. Piedade	600,00

Média dos valores homogeneizados = R\$ 716,67

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

R\$ 720,00

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 locação encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 3%

Limite Inferior = R\$ 698,40

Limite Superior = R\$ 741,60

<p>Valor Médio de Locação da Casa</p> <p>R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)</p> <p>Limite inferior – R\$ 698,40 Limite superior – R\$ 741,60</p>

8 - VALOR DE LOCAÇÃO DO SALÃO COMERCIAL

Pesquisando entre salões comerciais, locados nas imediações, em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

	Endereço	Bairro	Metragem m ²	Valor de Locação- R\$	Valor de locação por m ²
1	R. Acácio Domingues, 250	Vl. Carolina	70	499,32	R\$ 7,13
2	Av. Joaquim Fogaça de Almeida Neto, 1035	Jd. Fogaça	55	550,00	R\$ 10,00
3	R. Joaquim Antonio de Oliveira, 360	Vl. Maria	66	600,00	R\$ 9,09
4	R. Marcos Roberto Oliveira, 23	Jd. Casa Grande	98	600,00	R\$ 6,12
5	Av. José Santana de Oliveira, 96	Vl. Nova Itapetininga	80	700,00	R\$ 8,75
6	Av. Dr. Waldomiro de Carvalho, 427	Vl. Hungria	100	800,00	R\$ 8,00

Média dos valores homogeneizados = R\$ 8,18 / m²

Determinação do valor de locação do imóvel salão comercial:

$$55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,18 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 449,90$$

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

R\$ 450,00

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 locação encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 3%

Limite Inferior = R\$ 436,50

Limite Superior = R\$ 463,50

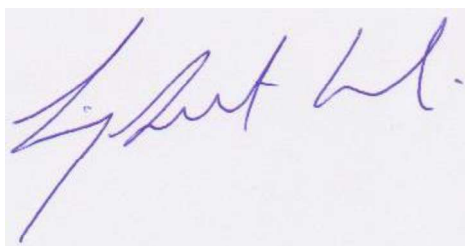
Valor Médio de Locação do Salão Comercial

R\$ 450,00
(quatrocentos e cinquenta reais)

Limite inferior – R\$ 436,50
Limite superior – R\$ 463,50

Este é o parecer.

Itapetininga, 24 de abril de 2018.



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