

Processo Digital nº 1009615-34.2021.8.26.0269

1ª Vara da Família e das Sucessões

Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do Valor de Mercado de Imóvel.

Imóvel:

Matrícula: 80.054, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Inscrição Cadastral: 01.08.090.0249.001

Endereço: Rua Francisco Alves Martins, 181, Vila Recreio, parte do Lote 13, quadra A, Itapetininga – SP

Data da Vistoria: 24 de março de 2026

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624
- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604
- Téc. Em Edificações – CRT 25919126884

Itapetininga, 03/2026

PARECER TÉCNICO

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1009615-34.2021.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um imóvel, levando em consideração seu terreno urbano e suas edificações, situado no Bairro denominado Vila Recreio, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, com área territorial de 125,44 m² e área construída de aproximadamente 90,00 m², com frente de 5,575 metros para a Rua Francisco Alves Martins, 181, parte do lote 13, quadra A, conforme descrito na matrícula, inscrição cadastral e medições no local.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 24 de março de 2026, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro a frente do imóvel avaliando, onde foi recebido pelo Requerido, autorizando a entrada e vistoria do imóvel, procedendo assim as medições e reportagens fotográficas, necessárias para a avaliação.

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 – www.franciosi.com.br
- Chitolina Imobiliária – (15) 3271.0001 – www.chitolinaimobiliaria.com.br
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999 – www.sednaimoveis.com.br

3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Francisco Alves Martins, 181, parte do lote 13, quadra A, no Bairro denominado Vila Recreio.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços:

- via urbana cascalhada;
- 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.

3.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula – 80.054, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP
Insc. Cadastral – 01.08.090.0249.001

– TERRENO

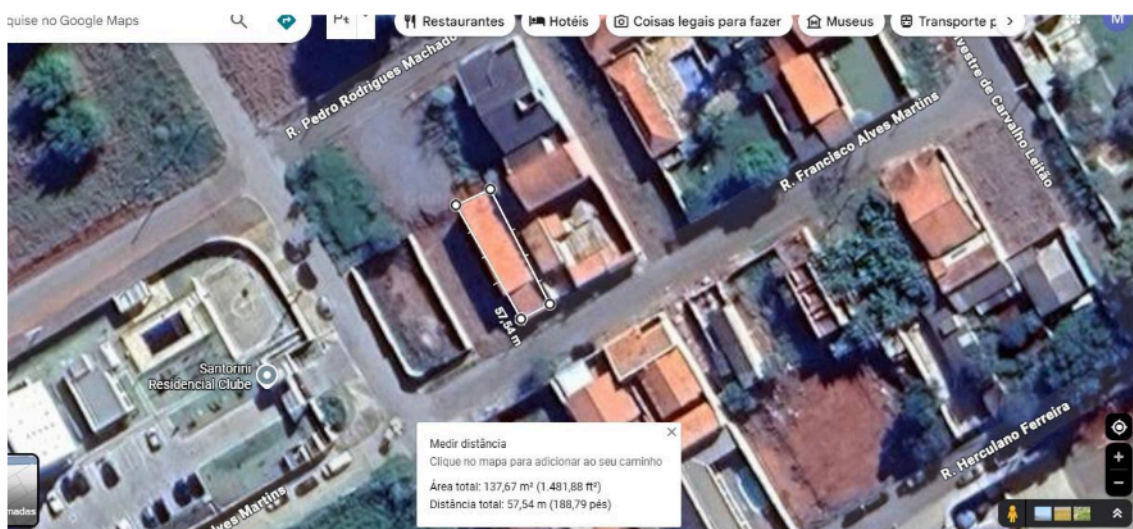
O imóvel possui 125,44 m², de formato retangular e plano, com frente de 5,575 metros para a Rua Francisco Alves Martins e 22,50 metros da frente aos fundos, no Bairro Vila Recreio, em Itapetininga - SP.

– EDIFICAÇÕES

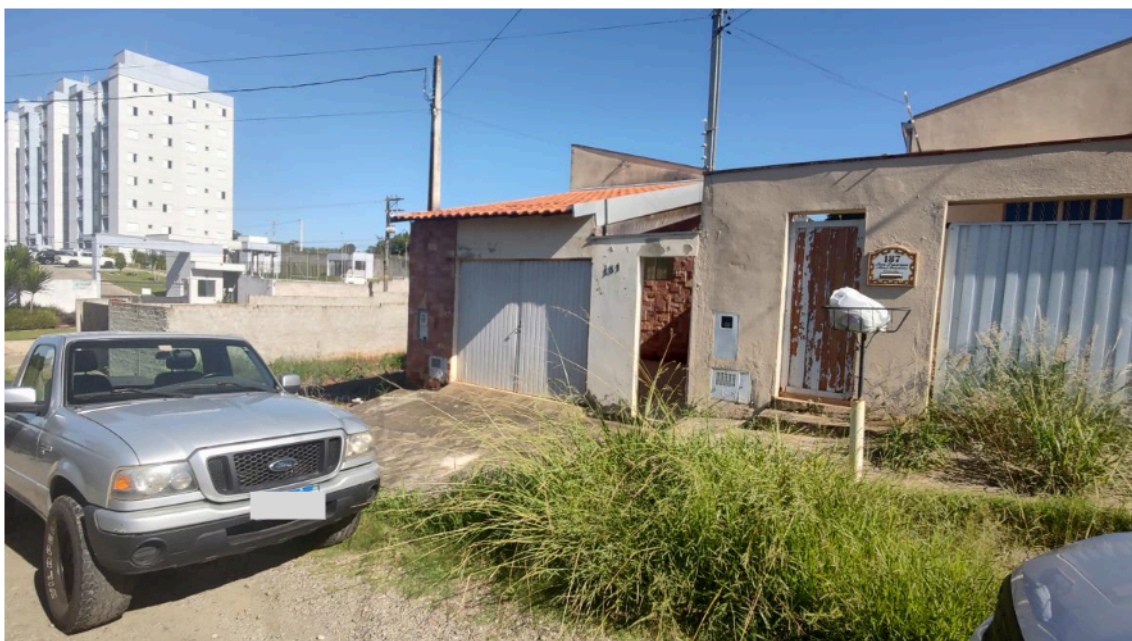
Área construída de aproximadamente 90,00 m², segundo inscrição cadastral e medições no local, composta por:

- Imóvel residencial contendo, 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem coberta; construída em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias de alumínio, portas internas de madeira, teto de laje e coberto com telhas de barro.

4 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



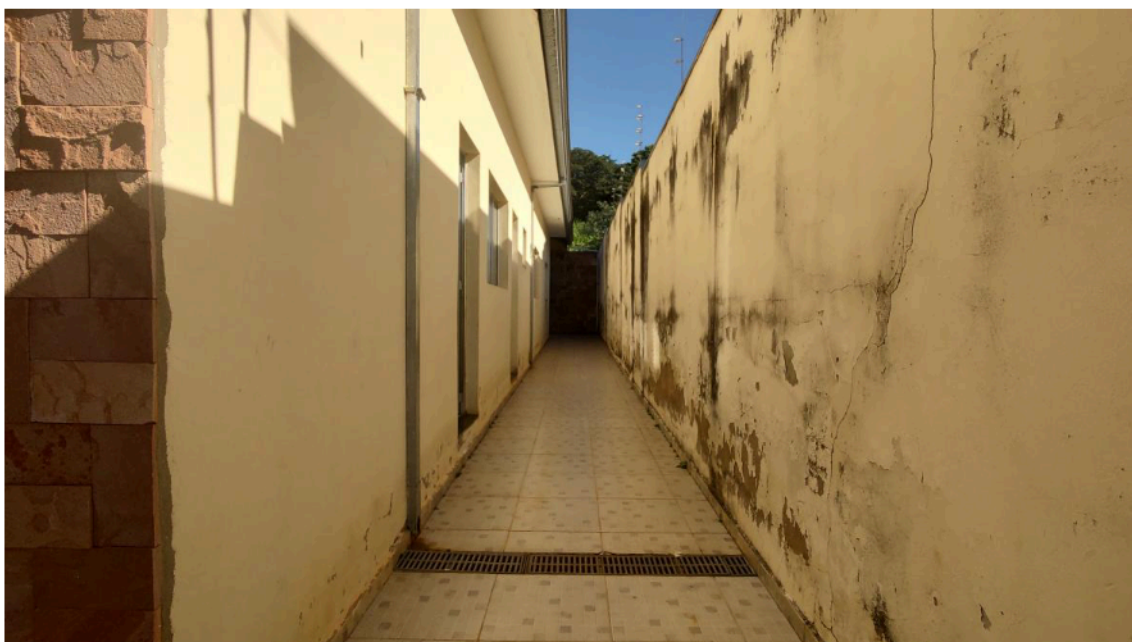
Demarcação por satélite



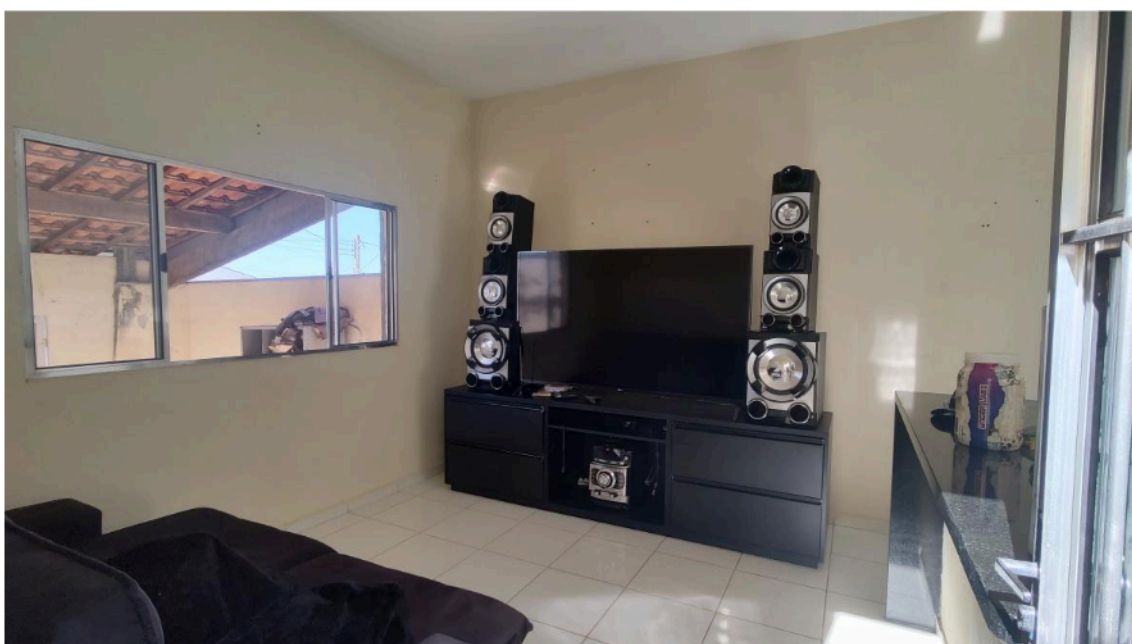
Fachada



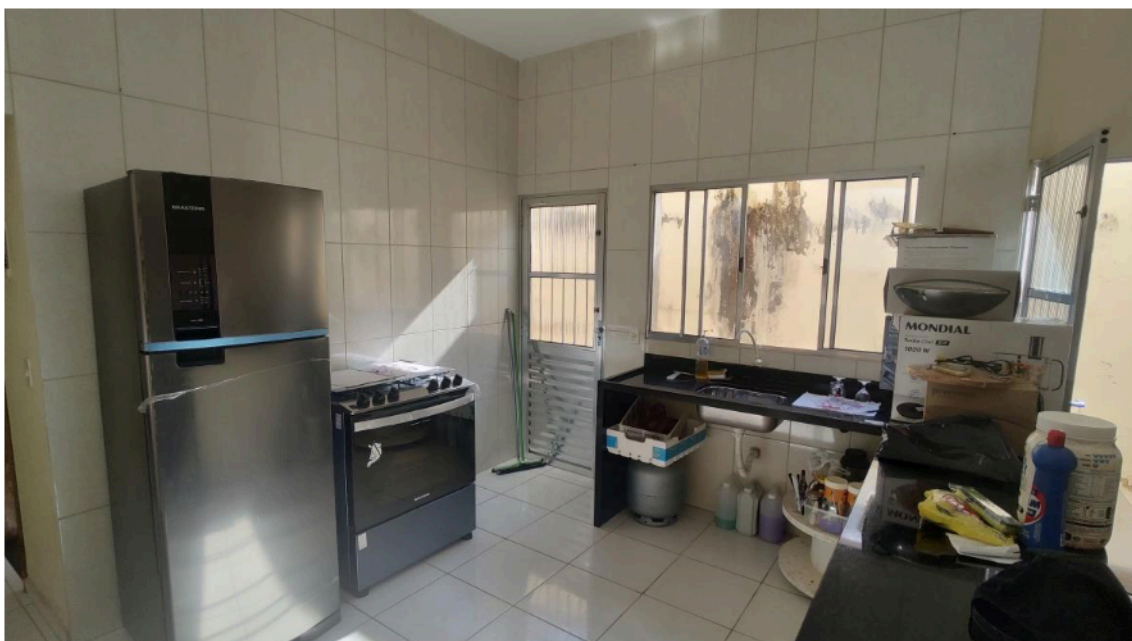
Garagem



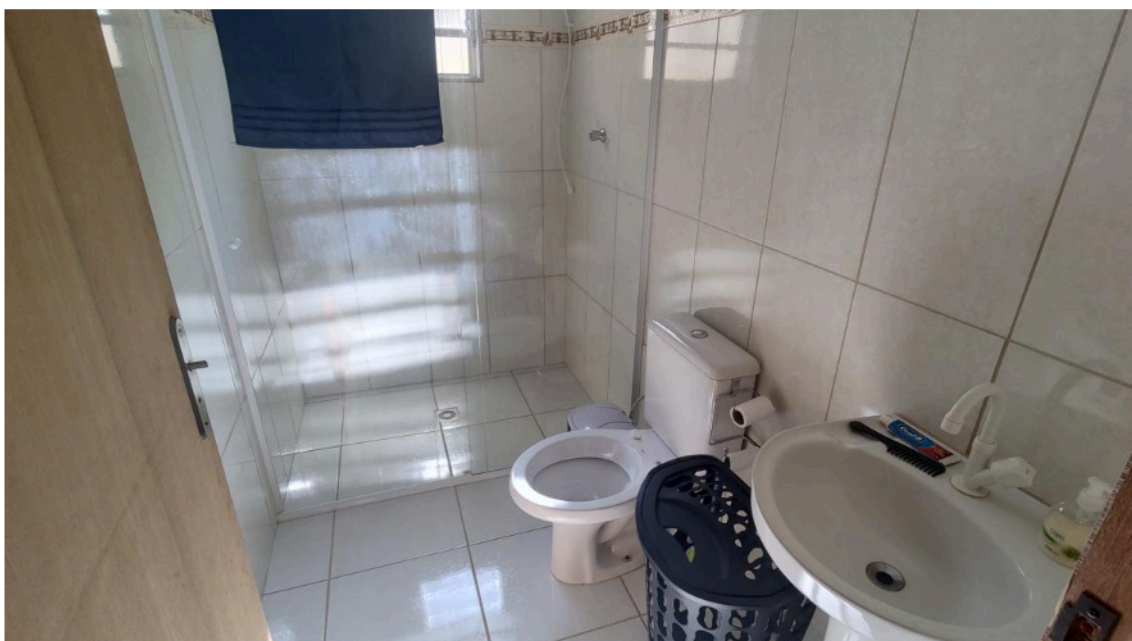
Corredor interno



Sala



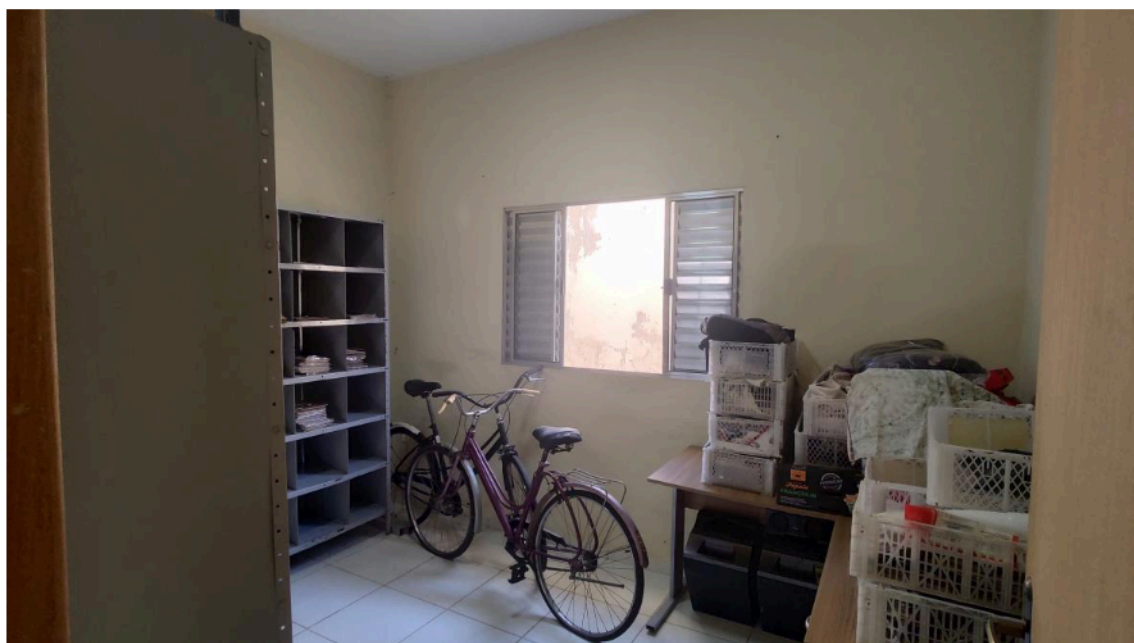
Cozinha



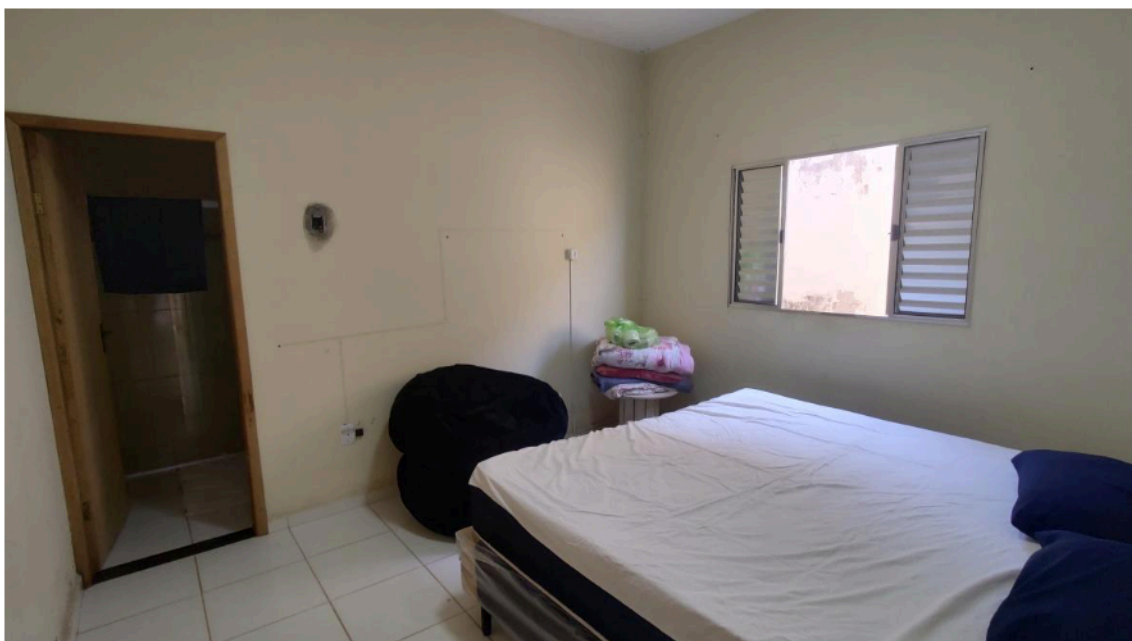
Banheiro Social



Banheiro Social



Dormitório 1



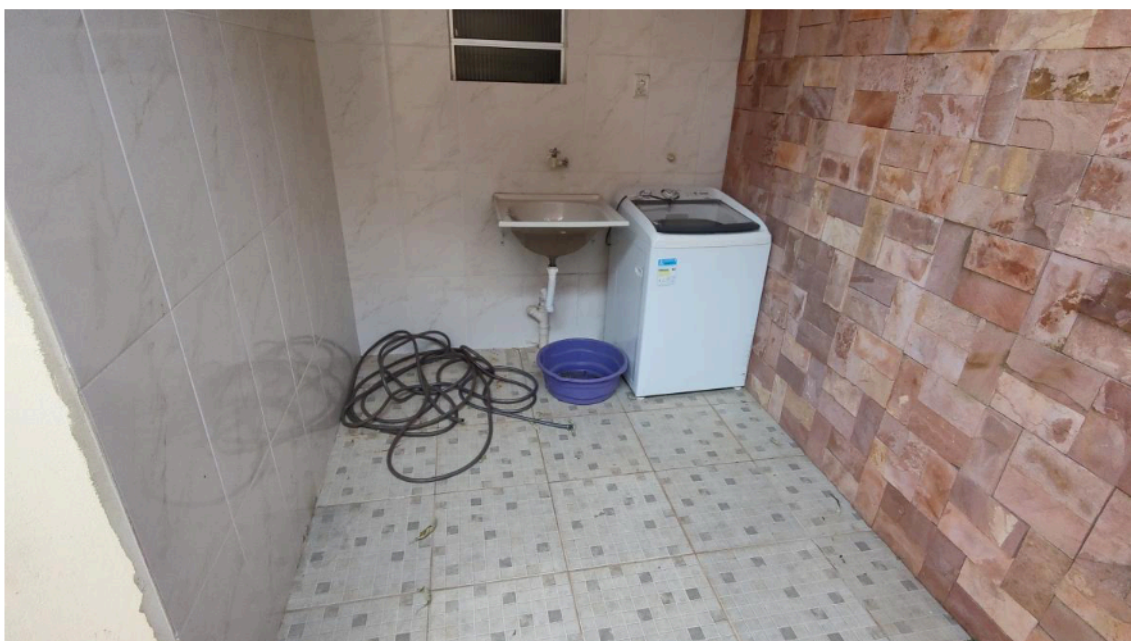
Dormitório 2



Suíte dormitório 2



Suíte dormitório 2



Lavanderia

5 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 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 (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	32123-Franciosi	Vila Recreio	120.000,00	250,87	-----	Ofertado
2	54203-Franciosi	Vila Recreio	127.200,00	250,84	-----	Ofertado
3	56114-Franciosi	Vila Recreio	69.000,00	125,00	-----	Ofertado
4	9542-Chitolina	Vila Recreio	128.000,00	250,00	-----	Ofertado
5	1150-Chitolina	Vila Recreio	371.000,00	250,00	190,00	Ofertado
6	10543-Sedna	Vila Recreio	150.000,00	250,00	45,00	Ofertado

Os imóveis, por serem ofertados à venda, serão considerados um deságio de 10% para seu valor de mercado, como Fator Oferta, de acordo com o mercado atual.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

Amostra	Valor Ofertado (R\$)	Fator Oferta Deságio 10%	Valor Homogeneizado (R\$)
1	120.000,00	0,90	108.000,00
2	127.200,00	0,90	114.480,00
3	69.000,00	0,90	62.100,00
4	128.000,00	0,90	115.200,00
5	371.000,00	0,90	333.900,00
6	150.000,00	0,90	135.000,00

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 fevereiro de 2026, 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*, fevereiro de 2026 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.093,44	0,10	R-1	2.562,62	0,10	R-1	3.103,95	0,07
R-8	1.862,72	0,13	R-8	2.131,81	0,09	R-8	2.504,63	0,08
PIS	1.452,87	0,23	R-16	2.072,34	0,10	R-16	2.713,21	0,08

(*) 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ROBERTO MELONI, protocolado em 27/03/2026 às 16:42, sob o número WIGA26700263719. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009615-34.2021.8.26.0269 e código 410LUY1p.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO 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	108.000,00	-----	-----	-----	250,87	430,50
2	114.480,00	-----	-----	-----	250,84	456,39
3	62.100,00	-----	-----	-----	125,00	496,80
4	115.200,00	-----	-----	-----	250,00	460,80
5	333.900,00	190,00	2.093,44	0,60	250,00	380,99
6	135.000,00	45,00	2.093,44	0,40	250,00	389,27

Média do valor do m² de terreno

R\$ 435,79/ m²

Considerando o valor do m² de terreno na região, o custo unitário básico da construção para os tipos de construção R-1 (Residência unifamiliar), Padrão Baixo e fator de depreciação BOM, temos

Matricula 179.653	
Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 435,79/m ² x 125,44 m ²	R\$ 2.093,44/m ² x 90,00 m ² x 0,80
R\$ 54.665,50	R\$ 150.727,68
TOTAL DE R\$ 205.393,18	

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

Valor Médio do Imóvel Avaliando (março de 2026) Matricula 80.054 R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 27 de março de 2026

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo CREA 5060528604

Técnico em Edificações CRT 25919126884