

# Processo Digital nº 1001156-48.2018.8.26.0269

## 4ª Vara Cível - Itapetininga – SP

**Finalidade:** Conhecimento do Valor de Mercado de 2 Imóveis.

**Imóveis:**

**Matrícula: 17.521**, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

**Inscrição Cadastral: 01.02.129.0407.001**

- Avenida 5 de Novembro, 327, Vila Rio Branco, Itapetininga – SP

**Matrícula: 76.928**, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

**Inscrição Cadastral: 01.02.129.0224.001**

- Praça Sebastião Garcia, 48, esquina com a Rua Carolina Quadri Prestes, Vila Rio Branco, Itapetininga – SP

**Data da Vistoria:** 24 de setembro de 2025

**Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni**

- Téc. Trans. Imobiliárias – CRECI 150.624

- Eng. Agrônomo – CREA 5060528604

- Téc. Em Edificações – CRT 25919126884

**Itapetininga, 10/2025**

## PARECER TÉCNICO

### 1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1001156-48.2018.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de dois imóveis, levando em consideração seus terrenos urbanos e suas edificações, situados no Bairro denominado Vila Rio Branco, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, sendo o de matrícula 17.521, com área territorial de 600,00 m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 550,00 m<sup>2</sup>, sendo 110,00 m<sup>2</sup> um imóvel residencial e 440,00 m<sup>2</sup> um imóvel comercial, com frente de 20,00 metros para a Avenida 5 de Novembro, 327, e o de matrícula 76.928, com área territorial de 302,34 m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 50,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Praça Sebastião Garcia, 48, esquina com a Rua Carolina Quadri Prestes, conforme descrito nas matrículas, inscrições cadastrais e medições nos locais.

### 2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 24 de setembro de 2025, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro a frente do imóvel avaliando, situado à Avenida 5 de Novembro, 327, na Vila Rio Branco, onde foi recebido pelo Requerido, autorizando a entrada e vistoria dos imóveis, procedendo assim as medições e reportagens fotográficas, necessárias para a avaliação dos imóveis.

Foi constatado que os dois imóveis possuem aptidão comercial, localizados na mesma quadra e com frente para corredores de grande circulação, sendo possível avalia-los pelo mesmo valor do m<sup>2</sup> de terreno com a diferença de que o imóvel de matrícula 76.928 está localizado em uma esquina, acrescentado a este o fator esquina de 10% em comparação ao outro imóvel.

O valor dos imóveis 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 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
- Chitolina Imóveis – (15) 3271.0001

## 3- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

**17.521** - Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Avenida 5 de Novembro, 327, no Bairro denominado Vila Rio Branco.

**76.928** - Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Praça Sebastião Garcia, 48, esquina com a Rua Carolina Quadri Prestes, no Bairro denominado Vila Rio Branco.

### 3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

Os imóveis são dotados dos seguintes serviços:

- 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;
- transporte público;
- 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 DOS IMÓVEIS AVALIANDO

**Matrícula – 17.521**, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP  
**Insc. Cadastral – 01.02.129.0407.001**

**– TERRENO**

O imóvel possui 600,00 m<sup>2</sup>, de formato retangular e caído para os fundos, com frente para a Avenida 5 de Novembro, 327, de 20,00 metros e 30,00 metros da frente aos fundos, no Bairro Vila Rio Branco, em Itapetininga.

**– EDIFICAÇÕES**

Área construída de aproximadamente 550,00 m<sup>2</sup>, segundo inscrição cadastral e medições no local, composta por:

- Imóvel residencial com aproximadamente 110,00 m<sup>2</sup> contendo 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, quintal, construída em alvenaria, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, teto de laje e coberto com telhas de barro.
- Imóvel comercial com aproximadamente 440,00 m<sup>2</sup> contendo 3 andares, sendo oficina; salão comercial com escritório, 2 banheiros e cozinha; e estoque com 1 escritório, construído em alvenaria, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, teto sem forro e coberto com telhas de zinco.

**Matrícula – 76.928**, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP  
**Insc. Cadastral – 01.02.129.0224.001**

**– TERRENO**

O imóvel possui 302,34 m<sup>2</sup>, de formato irregular e plano, com frente para a Praça Sebastião Garcia, 48, de 12,00 metros e aproximadamente 30,00 metros para a Rua Carolina Quadri Prestes, no Bairro Vila Rio Branco, em Itapetininga.

**– EDIFICAÇÕES**

Área construída de aproximadamente 50,00 m<sup>2</sup>, segundo inscrição cadastral e medições no local, composta por:

- Imóvel comercial contendo escritório, 3 banheiros, sala e cozinha, construído em alvenaria, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, teto de forro PVC e coberto com telhas de fibrocimento.

#### 4 – FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Demarcação por satélite dos imóveis avaliando, onde em amarelo está o imóvel de matrícula 17.521 e em vermelho o imóvel de matrícula 76.928, ambos na mesma quadra.

#### Matricula 17.521



Demarcação por satélite



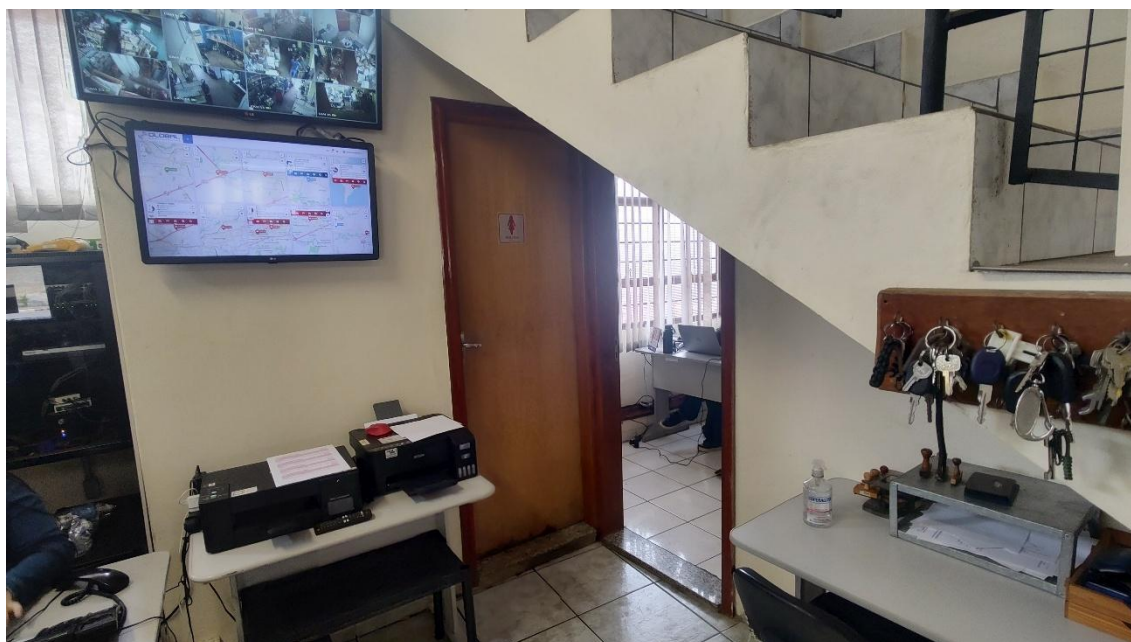
Fachada com a Avenida 5 de Novembro



Salão Comercial



Cozinha



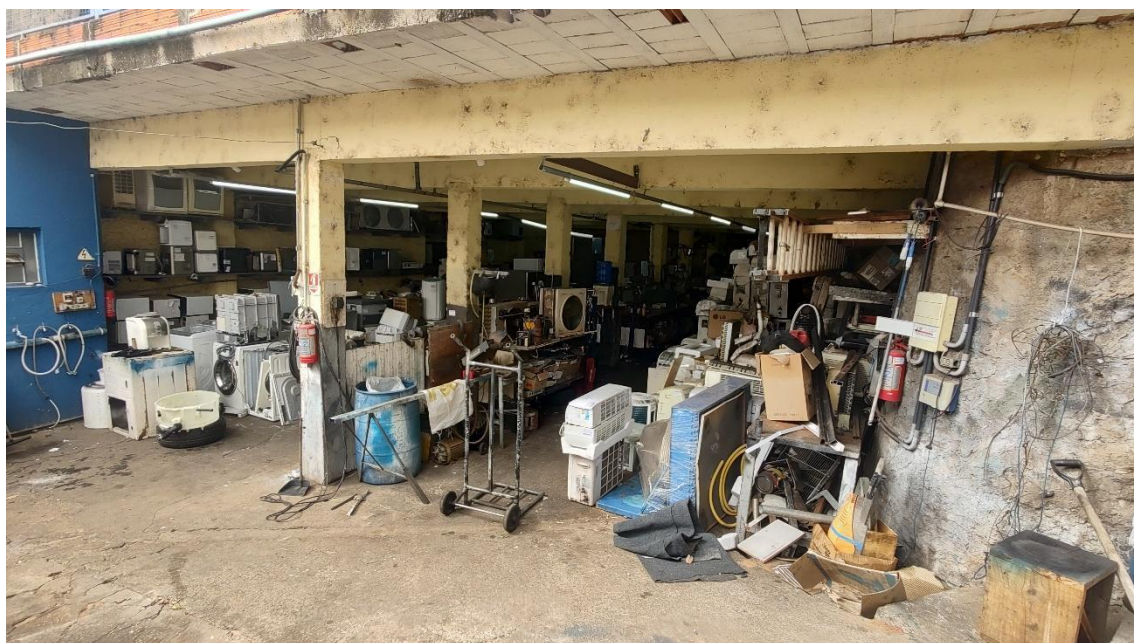
Escritório



Banheiro



Estoque



Oficina



Entrada lateral



Residência

**Matricula 76.928**



Demarcação por satélite



Fachada



Visualização interna



Visualização de esquina com a Rua Carolina Quadri Prestes



Visualização de esquina com a Rua Carolina Quadri Prestes

## 5 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS

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	Código do Site	Bairro	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	41750-Franciosi	Centro	800.000,00	245,00	326,00	Ofertado
2	40475-Franciosi	Centro	1.650.000,00	600,00	680,00	Ofertado
3	57473-Franciosi	VI. Rio Branco	570.000,00	326,00	220,00	Ofertado
4	10247-Franciosi	Centro	350.000,00	306,00	-----	Ofertado
5	53168-Franciosi	Centro	1.800.000,00	922,00	761,00	Ofertado
6	11390-Sedna	VI. Rio Branco	600.000,00	319,00	198,00	Ofertado
7	1215-Sedna	VI. Rio Branco	450.000,00	200,00	200,00	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 (R\$)
1	800.000,00	0,90	720.000,00
2	1.650.000,00	0,90	1.485.000,00
3	570.000,00	0,90	513.000,00
4	350.000,00	0,90	315.000,00
5	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00
6	600.000,00	0,90	540.000,00
7	450.000,00	0,90	405.000,00

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 setembro de 2025, para tipos de construção R-1 (Residência unifamiliar), CAL (Comercial andares livres) e GI (galpão industrial) e também o Fator de Depreciação Física, conforme idade aparente e estado de conservação.

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, setembro de 2025 em R\$/m²**

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.331,33	0,17	PP-4	2.000,23	0,18	R-3	2.177,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(\*) 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, setembro de 2025 em R\$/m²**

**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal		
	Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17

Padrão Alto		
	Custo m²	% mês
CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.972,04	0,18

Padrão Normal		
	Custo m²	% mês
RP1Q	2.251,67	0,17
GI	1.197,02	0,20

(\*) 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

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Custo Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> de terreno (R\$/m <sup>2</sup> )
1	720.000,00	326,00	2.445,09	0,60	245,00	986,69
2	1.485.000,00	680,00	2.445,09	0,60	600,00	812,34
3	513.000,00	220,00	1.197,02	0,80	326,00	927,37
4	315.000,00	-----	-----	-----	306,00	1.029,41
5	1.620.000,00	761,00	1.197,02	0,80	922,00	966,65
6	540.000,00	198,00	1.197,02	0,80	319,00	1.098,41
7	405.000,00	200,00	1.197,02	0,80	200,00	1.067,38
Média do valor do m <sup>2</sup> de terreno						<b>R\$ 967,90/ m<sup>2</sup></b>

Considerando o valor do m<sup>2</sup> de terreno na região, o custo unitário básico da construção para os tipos de construção R-1 (Residência unifamiliar) e CAL (Comercial andares livres), Padrão Baixo e fator de depreciação Regular e para o imóvel de matrícula 76.928 o fator esquina de +10%;

<b>Matricula 17.521</b>	
Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 967,90/m <sup>2</sup> x 600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.070,87/m <sup>2</sup> x 110,00 m <sup>2</sup> x 0,60
R\$ 580.740,00	R\$ 136.677,42
	R\$ 2.445,09/m <sup>2</sup> x 440,00 m <sup>2</sup> x 0,60
	R\$ 645.503,76
<b>TOTAL DE R\$ 1.362.921,10</b>	

<b>Matricula 76.928</b>	
Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 967,90/m <sup>2</sup> x 302,34 m <sup>2</sup> x 1,10	R\$ 2.070,87/m <sup>2</sup> x 50,00 m <sup>2</sup> x 0,60
R\$ 321.898,36	R\$ 62.126,10
<b>TOTAL DE R\$ 384.024,46</b>	

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos os valores dos imóveis são de:

<p><b>Valor Médio dos Imóveis Avaliando</b> (outubro de 2025)</p> <p><b>Matricula 17.521</b> <b>R\$ 1.363.000,00</b> (um milhão trezentos e sessenta e três mil reais)</p> <p><b>Matricula 76.928</b> <b>R\$ 385.000,00</b> (trezentos e oitenta e cinco mil reais)</p>
---

Este é o parecer.

Itapetininga, 27 de outubro de 2025

**Luiz Roberto Meloni**

Técnico em Transações Imobiliárias CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo CREA 5060528604

Técnico em Edificações CRT 25919126884