

Processo Digital nº 1009224-74.2024.8.26.0269

4ª Vara Cível de Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do Valor de Mercado de Imóvel.

Imóvel:

Matrícula: 1.291, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Inscrição Cadastral: 12.17.011.01.3

Endereço: Rua Leonídio de Souza Barros, 34, Vila Ana Maria, Lote 11, quadra C, Sarapuí – SP

Data da Vistoria: 24 de fevereiro 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 1009224-74.2024.8.26.0269, 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 Ana Maria, no município de Sarapuí, no estado de São Paulo, com área territorial de 262,50 m² e área construída de aproximadamente 127,76 m², com frente de 10,50 metros para a Rua Leonídio de Souza Barros, 34, lote 11, quadra C, conforme descrito na matrícula, inscrição cadastral e medições no local.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 24 de fevereiro de 2026, às 9:30 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

- Chitolina Imobiliária – (15) 3271.0001 – www.chitolinaimobiliaria.com.br
- Sarapuí Imóveis – (15) 99768.9522 – www.sarapuiimoveis.com.br
- Investir Terras Rurais – (15) 99742.1267 – www.investirterrasrurais.com.br

3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, no município de Sarapuí, estado de São Paulo, com frente para a Rua Leonídio de Souza Barros, 34, lote 11, quadra C, no Bairro denominado Vila Ana Maria.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel é dotado 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 DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula – 1.291, Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP
Insc. Cadastral – 12.17.011.01.3

– TERRENO

O imóvel possui 262,50 m², de formato retangular e plano, com frente de 10,50 metros para a Rua Leonídio de Souza Barros e 25,00 metros da frente aos fundos, no Bairro Vila Ana Maria, em Sarapuí - SP.

– EDIFICAÇÕES

Área construída de 127,76 m², segundo inscrição cadastral e medições no local, composta por:

- Imóvel residencial contendo, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem e edícula com cozinha, 1 dormitório e banheiro; construída em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, teto de forro de PVC e madeira e coberto com telhas de barro.

4 – QUESITOS

4.1 – Quesitos Requeridos

1)- Qual a metragem total da área?

R: Área total de 262,50 m²

2)- Qual o valor de mercado do terreno?

R: R\$ 103.469,62

3)- Qual o valor da construção?

R: R\$ 160.474,74

4)- Qual o critério-parâmetro base utilizado pelo Sr.Perito para chegar no valor do imóvel?

R: 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)

4.2 – Quesitos Requerentes

1. Qual é o valor de mercado atual do imóvel para venda, considerando suas características, estado de conservação, localização e padrão construtivo?

R: R\$ 264.000,00

2. Qual é o valor locativo atual do imóvel, considerando o padrão, localização e imóveis similares?

R: Aproximadamente 0,5% do valor comercial, ou seja, R\$ 1.320,00.

3. Qual o valor médio de aluguel do imóvel nos anos de 2024 e 2025?

R: Quesito prejudicado, não faz parte da Lide.

4. O imóvel apresenta benfeitorias que alterem sua estrutura original? Se sim, podem ser classificadas como necessárias, úteis ou voluptuárias, ou tratam-se apenas de manutenção?

R: Não há informações sobre como era o imóvel para que possa ser avaliado suas melhorias.

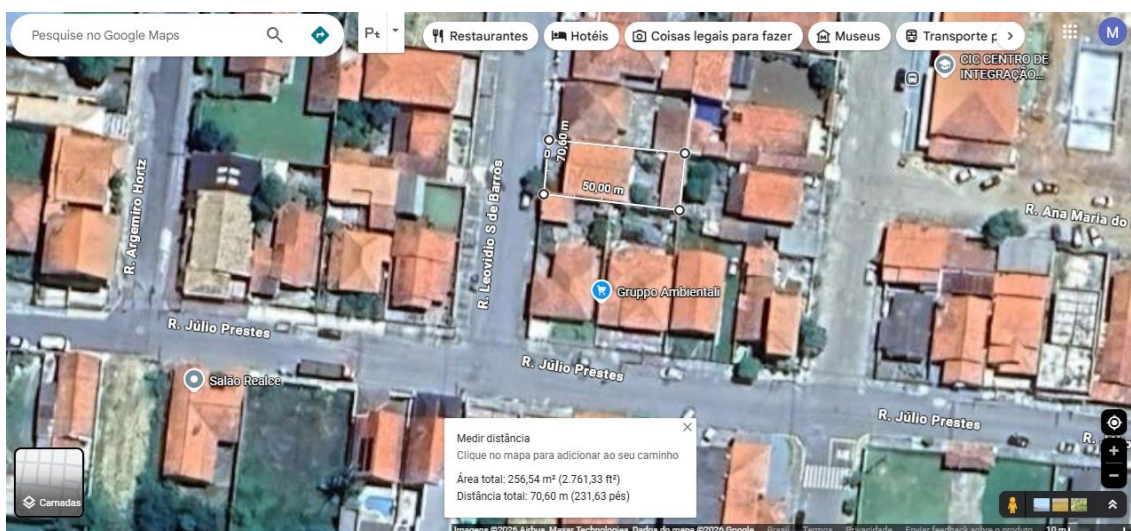
5. Pela análise técnica do imóvel, qual a estimativa do período aproximado em que as supostas benfeitorias foram realizadas:

R: Não há informações sobre como era o imóvel para que possa ser avaliado suas melhorias.

6. Há documentos que comprovem que tais obras foram regularizadas junto à Prefeitura ou averbadas na matrícula do imóvel?

R: Não.

5 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Demarcação por satélite



Demarcação da localização segundo o mapa Municipal



Fachada



Fachada



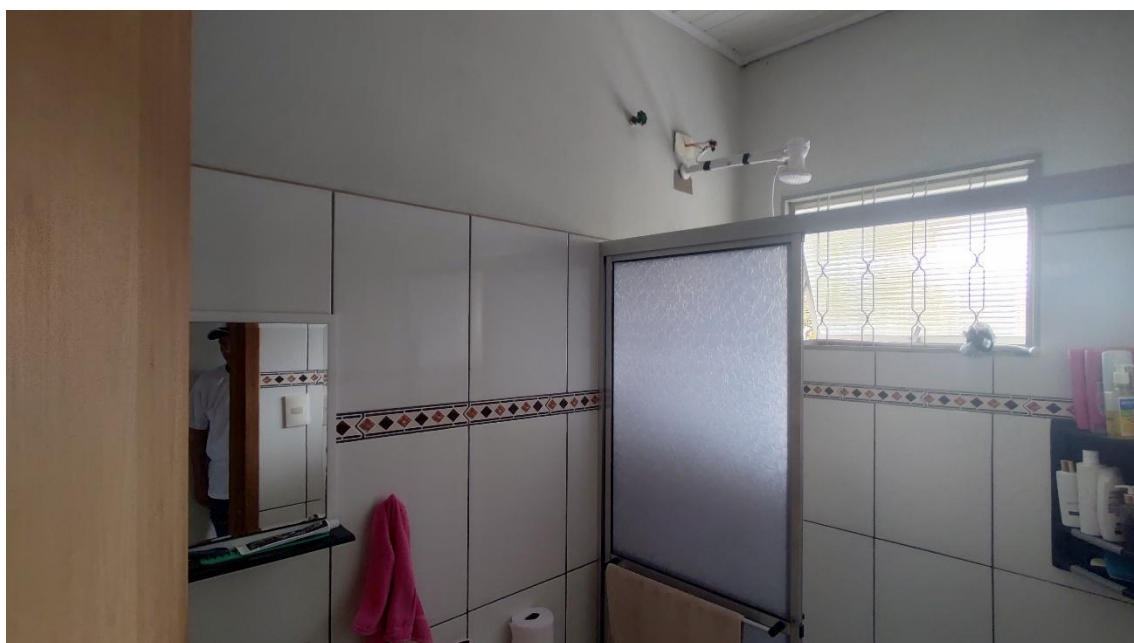
Sala



Cozinha



Banheiro Social



Banheiro Social



Dormitório 1



Dormitório 2



Dormitório 3



Suíte do dormitório 3



Suíte do dormitório 3



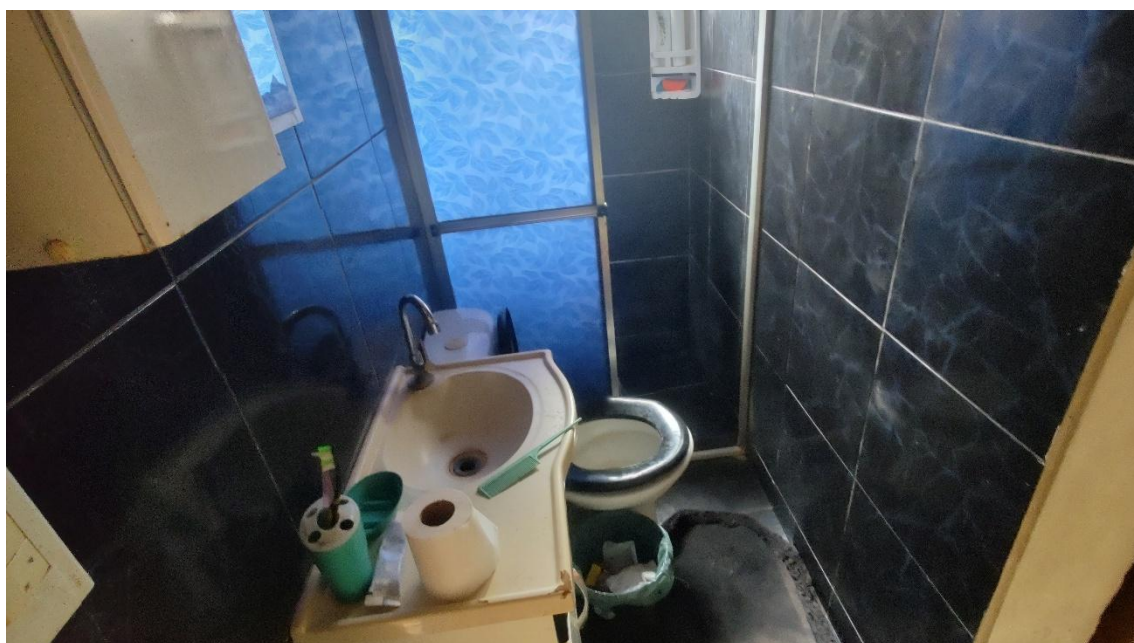
Lavanderia



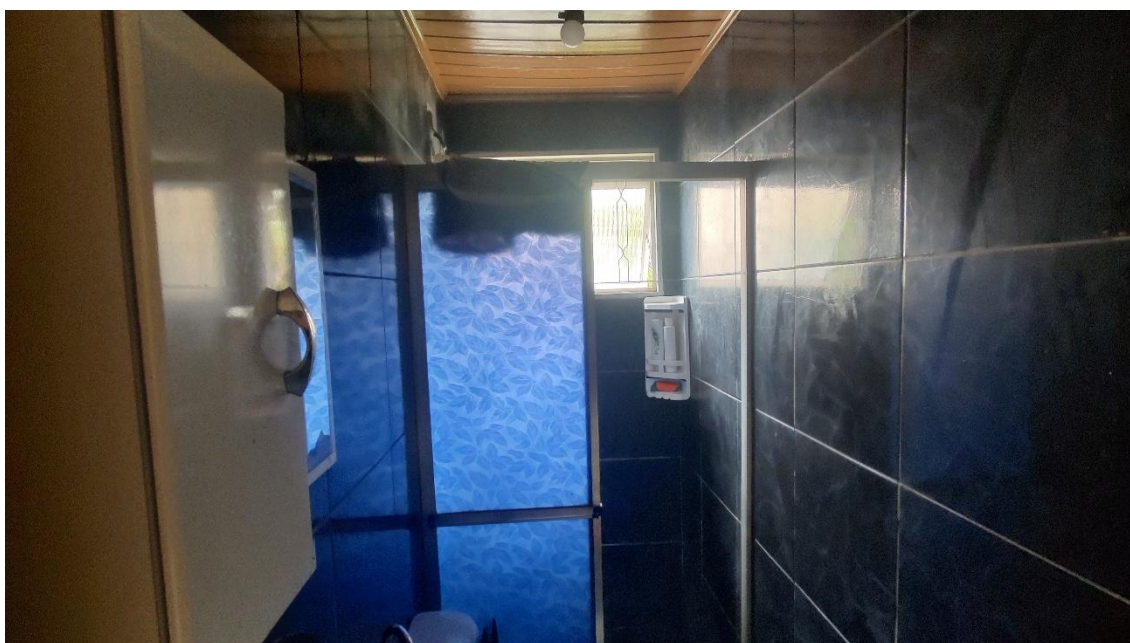
Cozinha da Edícula



Dormitório da Edícula



Banheiro da Edícula



Banheiro da Edícula

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	Cidade	Valor Total (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ofertado/Vendido
1	4455-Chitolina	Sarapuí	200.000,00	391,00	45,00	Ofertado
2	4105-Chitolina	Sarapuí	60.000,00	150,00	-----	Ofertado
3	CS045-Sarapuí	Sarapuí	650.000,00	500,00	320,00	Ofertado
4	CS038-Sarapuí	Sarapuí	315.000,00	250,00	120,00	Ofertado
5	CA00021-Investir	Sarapuí	200.000,00	270,00	100,00	Ofertado
6	CA00027-Investir	Sarapuí	220.000,00	125,00	80,00	Ofertado
7	CA00038-Investir	Sarapuí	250.000,00	125,00	80,00	Ofertado
8	CA00032-Investir	Sarapuí	360.000,00	250,00	120,00	Ofertado
9	CA00029-Investir	Sarapuí	450.000,00	286,00	150,00	Ofertado
10	CA00033-Investir	Sarapuí	480.000,00	530,00	250,00	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	200.000,00	0,90	180.000,00
2	60.000,00	0,90	54.000,00
3	650.000,00	0,90	585.000,00
4	315.000,00	0,90	283.500,00
5	200.000,00	0,90	180.000,00
6	220.000,00	0,90	198.000,00
7	250.000,00	0,90	225.000,00
8	360.000,00	0,90	324.000,00
9	450.000,00	0,90	405.000,00
10	480.000,00	0,90	432.000,00

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
PP-4	1.955,16	0,13	PP-4	2.386,53	0,07	R-8	2.504,63	0,08
R-8	1.862,72	0,13	R-8	2.131,81	0,09	R-16	2.713,21	0,08
PIS	1.452,87	0,23	R-16	2.072,34	0,10			

(*) 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 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 (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Fator Depreciação Física	Área Total de Terreno (m²)	Valor do m² de terreno (R\$/m²)
1	180.000,00	45,00	2.093,44	0,60	391,00	315,80
2	54.000,00	-----	-----	-----	150,00	360,00
3	585.000,00	320,00	2.093,44	0,60	500,00	366,12
4	283.500,00	120,00	2.093,44	0,80	250,00	330,12
5	180.000,00	100,00	2.093,44	0,40	270,00	356,53
6	198.000,00	80,00	2.093,44	0,80	125,00	512,16
7	225.000,00	80,00	2.562,62	0,80	125,00	487,94
8	324.000,00	120,00	2.093,44	0,80	250,00	492,12
9	405.000,00	150,00	2.562,62	0,80	286,00	340,86
10	432.000,00	250,00	2.093,44	0,40	530,00	420,10
Média do valor do m² de terreno						R\$ 398,17/ 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 REGULAR, temos:

Matricula 179.653	
Valor total do terreno	Valor total da área construída
R\$ 398,17/m ² x 262,50 m ²	R\$ 2.093,44/m ² x 127,76 m ² x 0,60
R\$ 103.469,62	R\$ 160.474,74
TOTAL DE R\$ 263.944,36	

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 1.291 R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro 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