

# **Processo Digital nº 0013480-34.2011.8.26.0269**

## **3<sup>a</sup> Vara Cível - Itapetininga – SP**

**Finalidade:** Conhecimento do valor de mercado do imóvel.

**Imóvel:**

**Matricula:** 26.397 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

**Local:** Chácara São João, Bairro Capão Alto, Itapetininga – SP

**Data da Vistoria:** 26 de junho de 2025.

**Responsável Técnico:** Luiz Roberto Meloni

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

**Itapetininga, 07/2025**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### **1- OBJETIVO**

Para o processo digital nº 0013480-34.2011.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um imóvel, denominado Chácara São João, situada no Bairro Capão Alto, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, conforme apresentados neste processo.

### **2- MÉTODOS DE ANÁLISE**

Foi agendada a visita pericial para o dia 26 de junho de 2025, às 9:30 hs, tendo como ponto de encontro à frente do imóvel avaliando, onde foi recebido pela Sra. Nilza Aparecida, que se apresentou como ex esposa do Executado e que autorizou a entrada possibilitando a vistoria total do imóvel, procedendo assim a reportagem fotográfica e medições, necessárias para a avaliação do imóvel.

O valor do imóvel será determinado através do 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, com as mesmas características do imóvel avaliando, 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, franciosi.com.br
- Sedna Imóveis – 15- 3271.1999, sednaimoveis.com.br
- Seven Imóveis – 15- 3275.5814, sevennegociosimobiliarios.com.br

### **3- ZONA E LOGRADOURO**

#### **3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, localizado no Bairro denominado Capão Alto, na bifurcação com a Estrada Municipal Bairro dos Bernardes e a Antiga Estrada Itapetininga-Guareí.

#### **3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via de terra batida;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;

#### **3.3 – PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário, são de ofertas superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização em curto prazo.

### **4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **4.1 – TERRENO**

Área de 4.234,00 m<sup>2</sup>, segundo descrição constante na matrícula apresentada, de formato irregular e plano, formada por área de moradia e pomar;

#### **4.2 – EDIFICAÇÕES**

- Área construída de aproximadamente 185,00 m<sup>2</sup>, segundo medições realizadas no local, composta por:

Casa 1 – com 100,00 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, construída em alvenaria, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, teto de laje e coberta com telhas de barro.

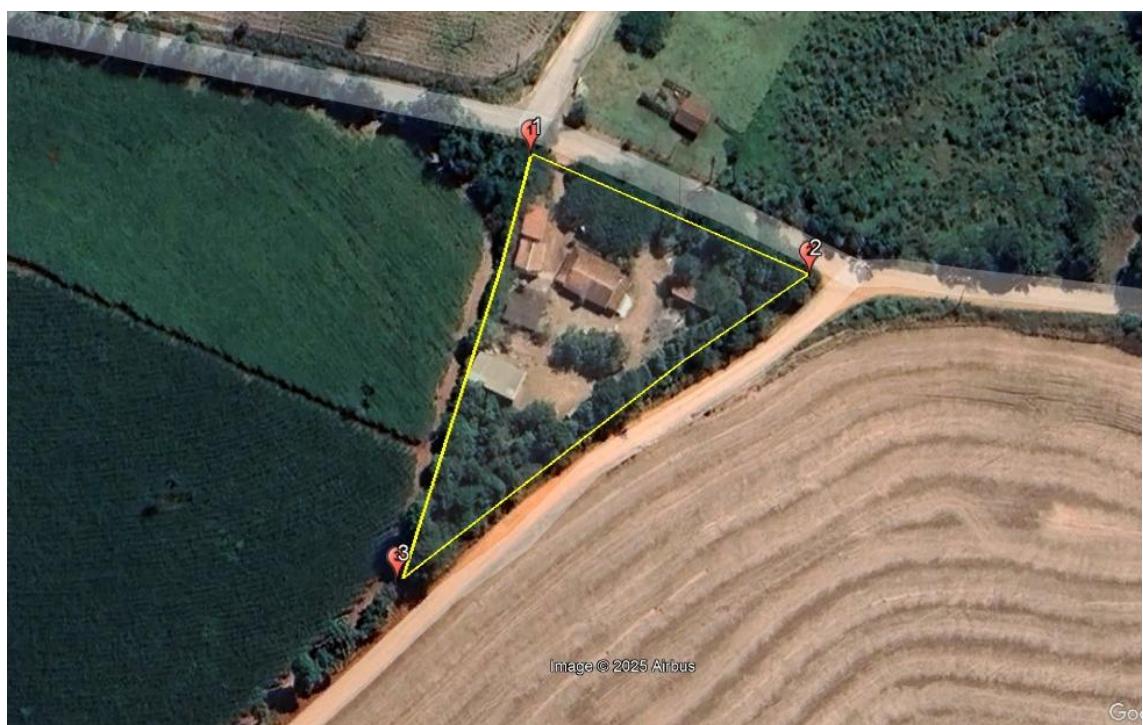
Casa 2 – com 45,00 m<sup>2</sup>, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, construída em alvenaria, piso cerâmico, portas e janelas de alumínio, teto de laje e coberta com telhas de barro.

Barracão – com 40,00 m<sup>2</sup>, construído em alvenaria, estrutura de madeira e coberto com telhas de barro.

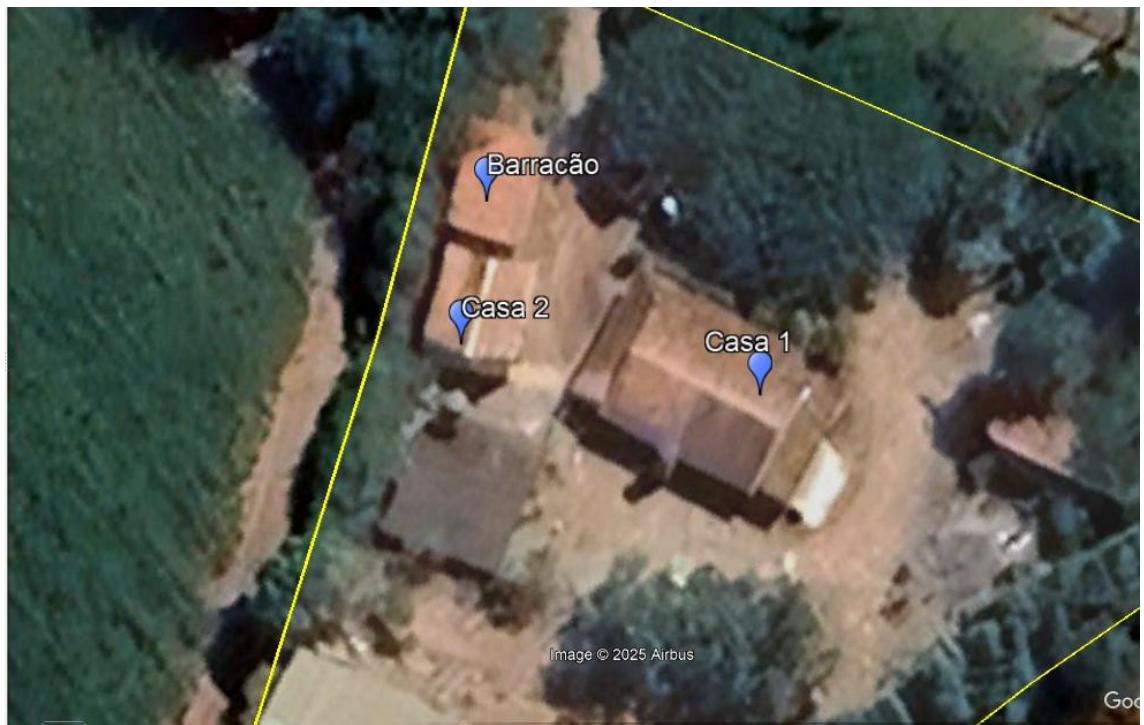
#### 4.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Demarcação por satélite do imóvel, conforme descrição contida na matrícula.



Demarcação com os pontos de verificação



Demarcação das edificações





Casa 2



Barracão



Pomar



Garagem sem valor representativo