

Excelentíssimo Senhor (a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Itapetininga

PROCESSO: 1001385-03.2021.8.26.0269

PAULO FRALETTI OZI, Engenheiro Civil, portador da Cédul de Identidade RG nº 46.960.858-4 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) sob o nº 359.733.218-86, e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o nº 5069209771, Perito do Juízo nomeado nos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no Laudo Pericial em apenso.

DA SOLICITAÇÃO

Este Perito se coloca à inteira disposição do Juízo e das partes para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários à compreensão plena do presente trabalho técnico.

DO REQUERIMENTO

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência a juntada do presente Laudo Pericial aos autos do processo, para que produza seus devidos e legais efeitos.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Itapetininga, 26 de novembro de 2025

PAULO FRALETTI OZI
Engenheiro Civil
CREA/SP nº 5069209771

LAUDO PERICIAL

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DADOS DO PROCESSO E DAS PARTES.....	3
3. OBJETIVOS DA PERÍCIA.....	3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5. PERÍCIA REALIZADA.....	4
6. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	5
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	10
7.1. Metodologia de Avaliação	10
7.2. Avaliação da Benfeitoria (Construção)	10
7.3. Avaliação do Terreno.....	15
7.4. Valor Total do Imóvel	27
8. ENCERRAMENTO	27

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo técnico tem por finalidade, mediante vistoria “in loco”, análise documental e aplicação de metodologias de engenharia de avaliações, **determinar o valor de mercado do imóvel** localizado à Rua Francisco Weiss Júnior, 1555, casa 178, bairro Vila Progresso, no condomínio denominado “Moradas de Itapetininga”, no município de Itapetininga – SP. Este trabalho visa subsidiar o Juízo no âmbito do processo de **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, fornecendo a base técnica para a decisão judicial.

2. DADOS DO PROCESSO E DAS PARTES

- **Juízo:** 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga
- **Tipo de Ação:** Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
- **Número do Processo:** 1001385-03.2021.8.26.0269
- **Requerente(s):** CONDOMINIO MORADAS ITAPETININGA
- **Requerido(s):** DAVID FERNANDES FERREIRA

3. OBJETIVOS DA PERÍCIA

A perícia tem por objetivo principal:

- **Realizar vistoria técnica** no imóvel, objeto da lide.
- **Identificar e caracterizar** as benfeitorias e o terreno.
- **Determinar o valor de mercado do imóvel**, considerando seu estado de conservação, características e localização, em conformidade com as normas técnicas de avaliação.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo Pericial fundamenta-se nas diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em particular a **NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais)** e a **NBR 14653 –**

Parte 2 (Imóveis Urbanos), que regulam os procedimentos de avaliação de bens e perícias de engenharia.

Os dados e informações coletados foram baseados na vistoria *in loco* e nas informações disponíveis nos autos. Qualquer alteração nas condições do imóvel, após a data da vistoria ou novas informações não disponibilizadas a este Perito, pode influenciar os valores apresentados. O cálculo da depreciação e as análises comparativas foram realizadas, com base nas características observadas e nos parâmetros de mercado aplicáveis.

5. PERÍCIA REALIZADA

A vistoria técnica foi realizada no imóvel em **22 de outubro de 2025 às 14h30min**. Durante a diligência, esteve presente o REQUERIDO.

Foi possível analisar as seguintes características e situações referentes ao imóvel:

- **Natureza:** Imóvel residencial urbano.
- **Terreno:** Apresenta formato retangular, localizada à Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555, casa 178, Vila Progresso no condomínio denominado “Moradas de Itapetininga”, na cidade de Itapetininga/SP, com área total de **105,00 m²**.
- **Infraestrutura Urbana:** Beneficia-se de melhoramentos de serviços públicos essenciais, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, transporte público, coleta de lixo, telefonia e internet.
- **Edificação Principal:** Construção em alvenaria com área total de **74,00 m²**, composto por sala, cozinha, 2 quartos, banheiro.
- **Área externa:** Quintal e garagem
- **Idade Aparente:** Aproximadamente 15 anos.
- **Padrão de Construção:** Classificado como **Casa Padrão Simples**.

Estado de Conservação Detalhado (Justificativa para o Coeficiente “c”):

A classificação da benfeitoria como Padrão Simples e Estado de conservação “c” (Regular), conforme Tabela 1 de Ross-Heidecke, deve-se ao desgaste

natural esperado para a idade aparente do imóvel e às seguintes patologias e características observadas, que influenciam diretamente o coeficiente de depreciação (item 7.2):

- **Revestimentos e Acabamentos:** Desgaste e manchas nos revestimentos cerâmicos da cozinha e quintal (Figuras 1 e 2).
- **Pintura e Alvenaria:** Presença de pequenas fissuras e manchas localizadas e superficiais nas paredes internas e externas e necessidade de repintura geral.
- **Instalações:** Sinais de desgaste visual em pontos de luz e hidráulicos, indicando a necessidade de manutenção básica ou reparos localizados para recuperação do estado de conservação original.

6. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

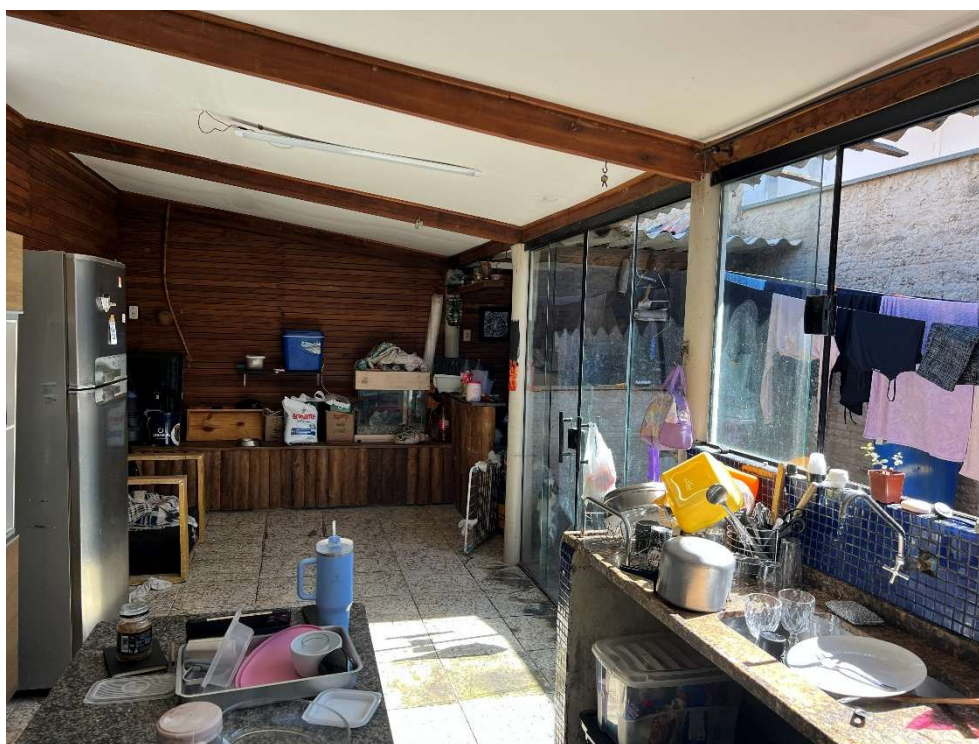


Figura 1 - Cozinha e quintal

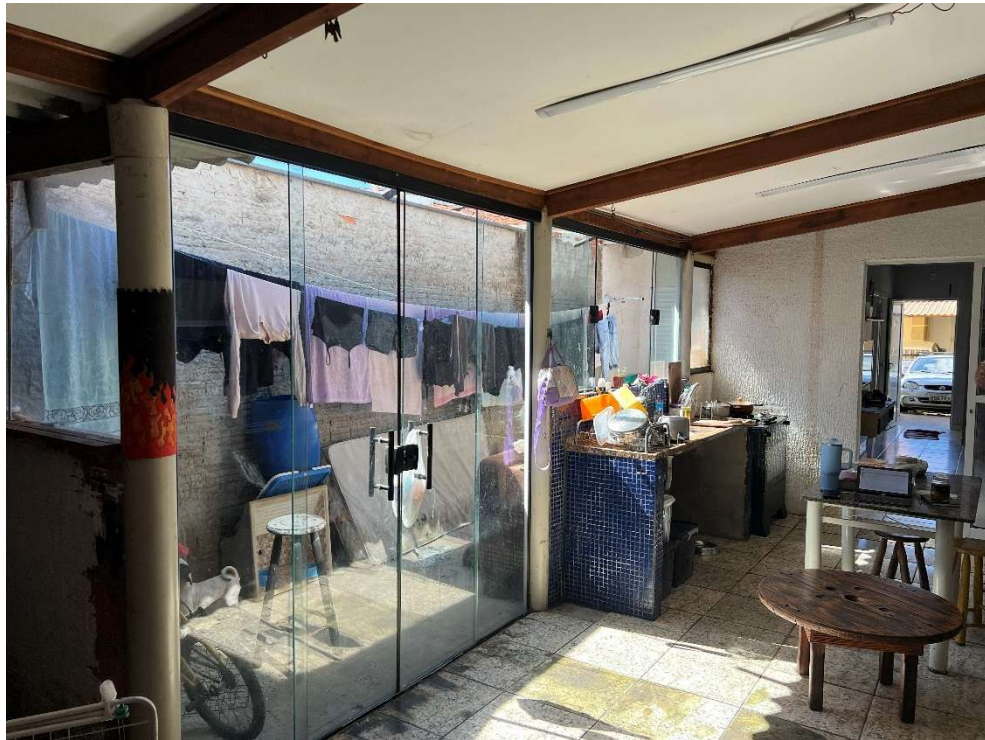


Figura 2 - Detalhe do quintal e cozinha

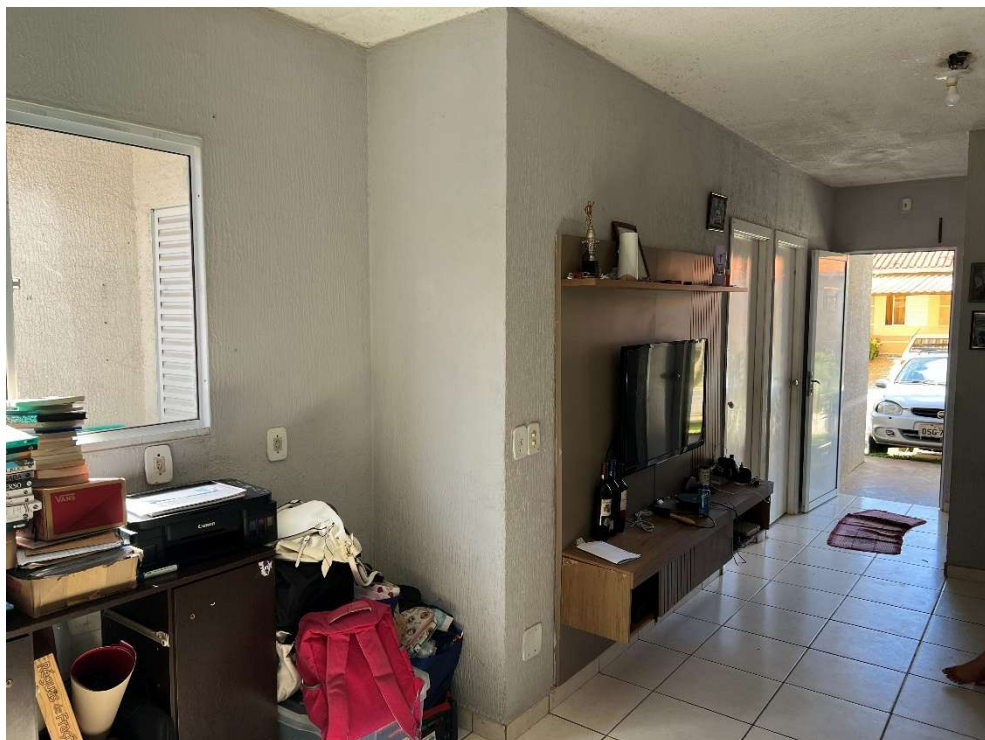


Figura 3 – Sala



Figura 4 - Quarto 1

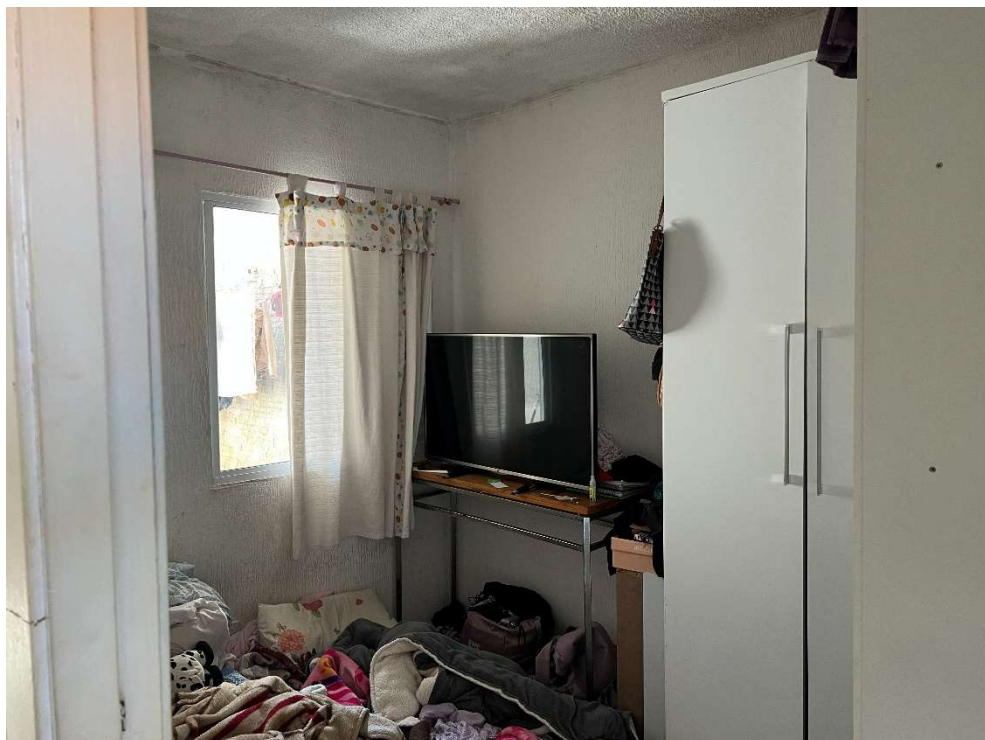


Figura 5 - Quarto 2

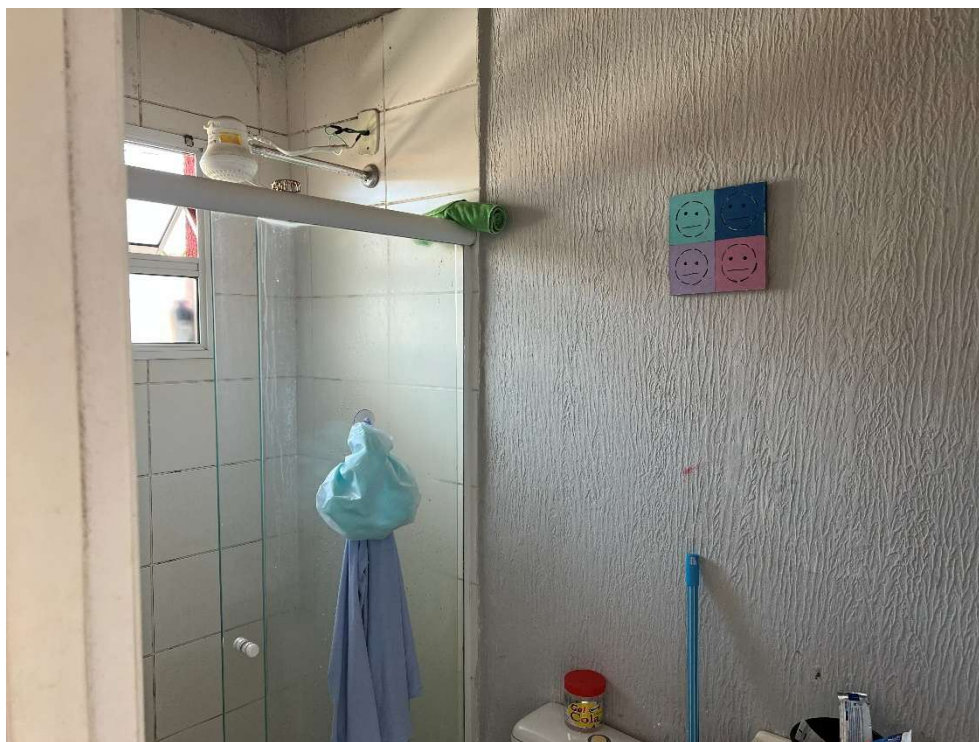


Figura 6 - Banheiro

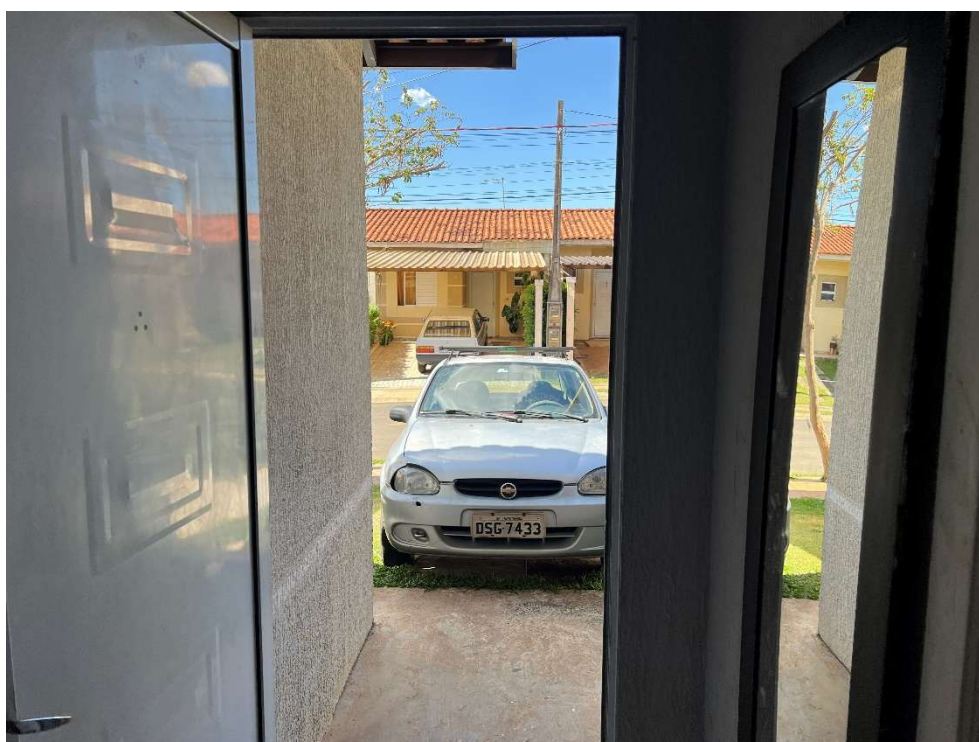


Figura 7 - Porta de entrada



Figura 8 - Quadro de energia

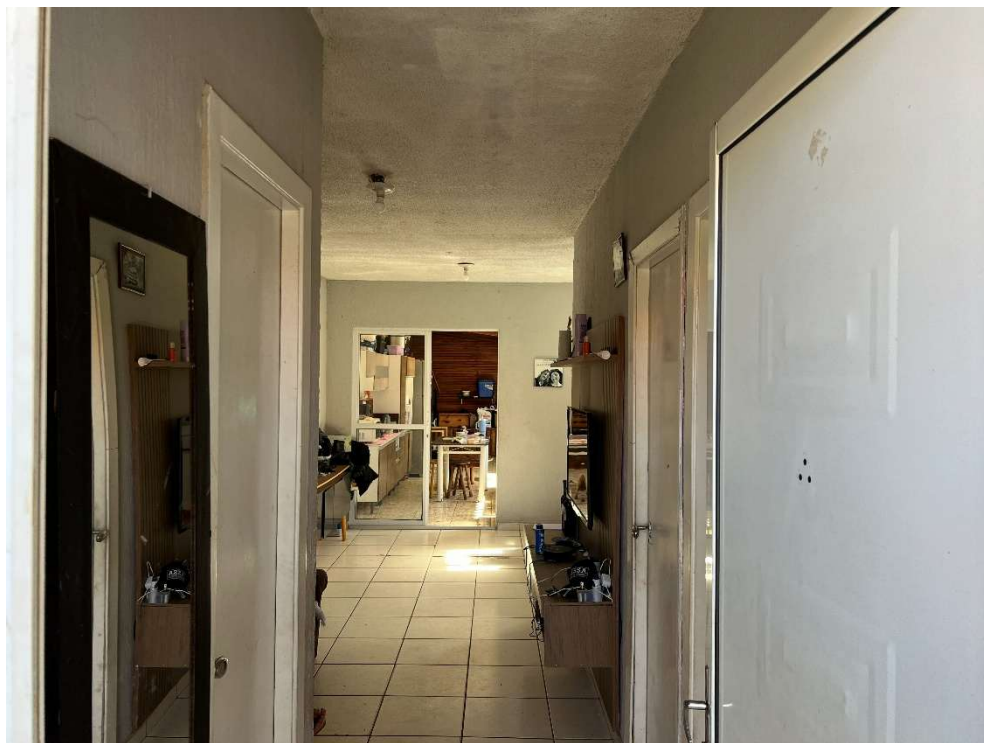


Figura 9 - Vista do imóvel pela entrada



Figura 10 - Garagem e fachada

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Metodologia de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, objeto desta perícia, foram adotados os seguintes métodos avaliatórios, conforme as diretrizes da **ABNT NBR 14653 – Partes 1 e 2**:

- **Método de Custo de Reprodução:** Aplicado para o cálculo do valor da benfeitoria (construção), considerando seu estado atual de conservação e depreciação.
- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Utilizado para o cálculo do valor unitário por metro quadrado do terreno, com base em pesquisa de mercado de imóveis similares na região.

7.2. Avaliação da Benfeitoria (Construção)

Para o cálculo do valor da construção, foi empregado o **Método de Custo de Reprodução**. Este método, considera o custo para edificar uma construção similar à existente, deduzindo a depreciação acumulada.

a) Determinação do Coeficiente de Depreciação (D) – Método de Ross-Heidecke:

O coeficiente de depreciação foi calculado utilizando o **Método de Ross-Heidecke**, adequado para depreciação de benfeitorias urbanas, que considera a idade do imóvel, sua vida útil e seu estado de conservação.

- **Classe:** Residencial
- **Tipo:** Casa
- **Padrão:** Simples

Tabela 1: Estados de Conservação (Heidecke)

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Tabela 2: Vida Útil e Valor Residual de Edificações Urbanas

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 3: Coeficiente de Heidecke (C)

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- **Padrão:** Simples (R1-B)
- **I (Idade do imóvel):** 15 anos
- **N (Vida útil conforme Tabela 2):** 70 anos
- **IR (Idade Relativa):** $IR = \frac{I}{N} = 15/70 = 0,214 \approx 22\%$
- **R (Valor residual em % extraído da tabela 2):** R = 20% = 0,2
- **Vd (Fator de Depreciação a Considerar):** Vd = 1 – R = 1-0,2 = 0,8
- **Ec (Estado de Conservação) :** conforme o detalhamento das patologias

e o desgaste observado no item 5 e nas Figuras 1 a 10. $E_c = 2,52\% = 0,0252$

- **C (Coeficiente de Heidecke):** 0,844 (obtido pela interpolação entre $IR=22\%$ e estado de conservação "c").

-

Cálculo de α (Depreciação por Idade):

$$\alpha = (1 - E_c) * \left(1 - \left(\frac{\left(\frac{I}{N} + \frac{I^2}{N^2}\right)}{2}\right)\right)$$
$$\alpha = (1 - 0,0252) * \left(1 - \left(\frac{\left(\frac{15}{70} + \frac{15^2}{70^2}\right)}{2}\right)\right)$$
$$\alpha = 0,848$$

Cálculo do Coeficiente de Depreciação Total (D):

$$D = (\alpha + (1 - \alpha) * C) * V_d$$
$$D = (0,848 + (1 - 0,848) * 0,844) * 0,8$$
$$D = 0,781$$

b) Cálculo do Valor da Construção (V_c):

Cub (Custo Unitário Básico): R\$ 2.074,98/m² (Outubro/2025 - última atualização do Sinduscon SP, considerando residência unifamiliar padrão baixo R1-B)

F (Fator de Correção/Melhorias/Ponderação): 1,00

D (Coeficiente de Depreciação): 0,781 (calculado acima)

S (área construída): 74,00 m²

$$V_c = \text{Cub} \times D \times F \times S$$

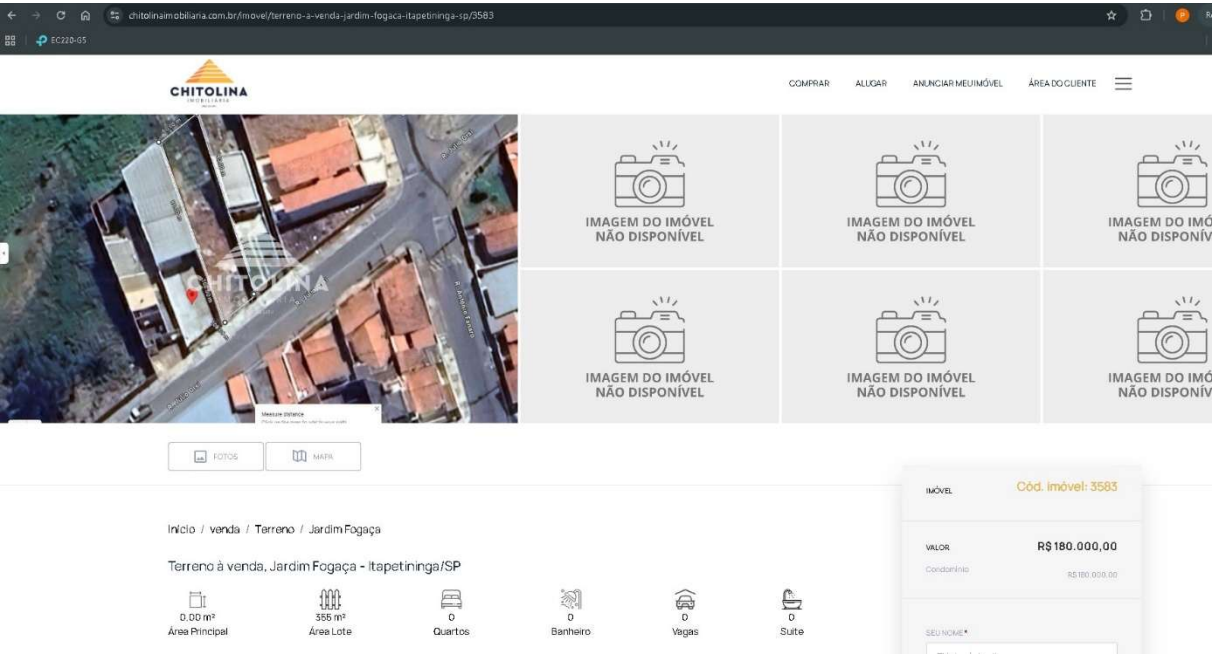
$V_c = R\$2.074,98/m^2 \times 0,781 \times 1,00 \times 74,00 \text{ m}^2$
 $V_c = R\$ 119.921,40$

7.3. Avaliação do Terreno

Para a determinação do valor do terreno, foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na comparação do imóvel, avaliando com outros imóveis similares transacionados ou ofertados, recentemente, no mercado.

Esta metodologia está em conformidade com a ABNT NBR 14653. A pesquisa de mercado foi realizada por meio de consultas a corretores locais e em sites de imobiliárias, que anunciam imóveis nas proximidades do imóvel avaliando, resultando nos seguintes 21 (vinte e um) dados de mercado. Os dados foram devidamente homogeneizados e as respectivas localizações (bairros ou condomínios vizinhos) foram especificadas para garantir a comparabilidade com o imóvel objeto da perícia:

:



franciosi.com.br/comprar/terreno/ote-jardim-foaga/59870

Franciosi

ANUNCIE • IMÓVEIS • ADM CONDOMÍNIOS • SEGUROS • GARANTIAS DE LOCAÇÃO •



TERRENO LOTE - JARDIM FOGAÇA RESIDENCIAL PARA VENDA EM ITAPETININGA

Favoritar

Comparar

Compartilhe

Residencial

Finalidade

59870

Referência

300.00 m²

Á. Terreno

Venda	165.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Cartões)	Consulte-nos
Total	165.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Imóvel 2

chitolinaimobiliaris.com.br/imovel/terreno-a-venda-loteamento-gramado-um-itapetininga-sp/4647

CHITOLINA

COMPRAR • ALUGAR • ANUNCIAR MEU IMÓVEL • ÁREA DO CLIENTE

ACEITA PERMUTA



IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

175.00 m²

Área Principal

175 m²

Área Lote

0

Quartos

0

Banheiro

0

Vagas

0

Suite

IMÓVEL

Cód. imóvel: 4647

VALOR

R\$ 85.000,00

Condomínio

R\$ 6,00

IPTU

R\$ 20,25

Imóvel 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.

chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itapetininga-vila-progresso-165m2-RS90000/d-34641408/

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

Fotos

Mapa



Home > Brasil > SP > Itapetininga > Vila Progresso

Venda

R\$ 90.000

IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço indisponível

Vila Progresso, Itapetininga/ SP

Área útil

165m²

Área total

165m²

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Imóvel 4

chitolinaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-loteamento-gramado-um-itapetininga-sp/4288

CHITOLINA

COMPRAR

ALUGAR

ANUNCIAR MEU IMÓVEL

ÁREA DO CLIENTE

ACEITA PERMUTA



IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

FOTOS

MAPA

Início / venda / Terreno / Loteamento Gramado Um

Terreno à venda, Loteamento Gramado Um - Itapetininga/SP

0.00 m²

Área Principal

175 m²

Área Lote

0

Quartos

0

Banheiro

0

Vagas

0

Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL

Cód. imóvel: 4288

VALOR

R\$ 95.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

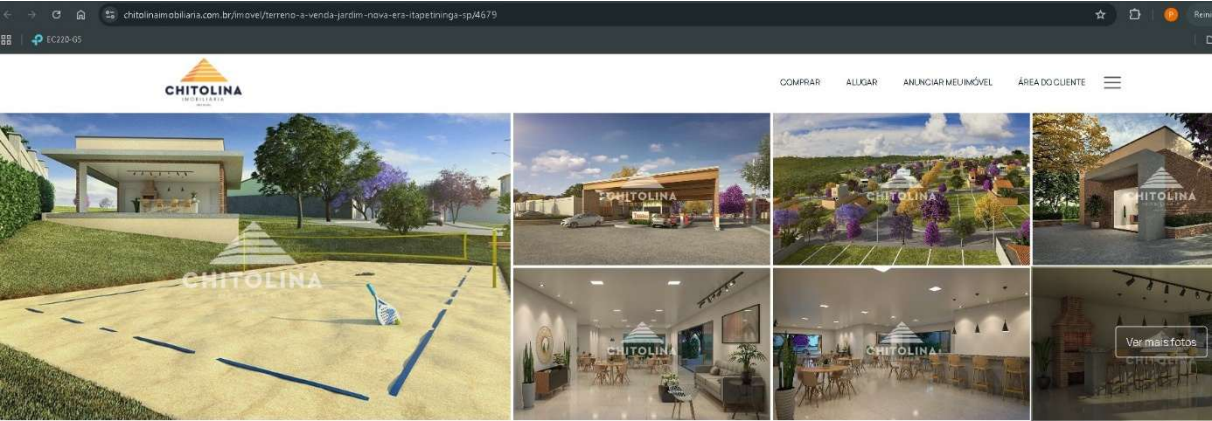


CRECI: 275.717
Everton Probs
(15) 98147-0401

Imóvel 5

17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.



FOTOS MARK

Início / venda / Terreno / Jardim Nova Era

Terreno à venda, Jardim Nova Era - Itapetininga/SP

0.00 m² Área Principal
170 m² Área Lote
0 Quartos
0 Banheiro
0 Vagas
0 Suite

IMÓVEL Cód. imóvel: 4679
VALOR R\$ 109.000,00
Condomínio R\$ 0,00
SEU NOME*
FC: Imobiliária

Imóvel 6



chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

Anúncio 2 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > Itapetininga > Vila Progresso

Venda
R\$ 99.900
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Vila Progresso, Itapetininga/ SP

Área útil 181m²
Área total 181m²

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Imóvel 7

chitolinaimobiliaria.com.br/move/lote-em-condominio-a-venda-jardim-nova-era-itapetininga-sp/9962

EC220-05

CHITOLINA

COMPRAR ALUGAR ANUNCIAR MEU IMÓVEL ÁREA DO CLIENTE

ACEITA PERMUTA



#AquiTemNotaCasa

RESERVA DOS BURITIS

Itapetininga

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

FOTOS

MAPA

Início / venda / Lote em condomínio / Jardim Nova Era

Lote em condomínio à venda, Jardim Nova Era - Itapetininga/SP

176.00 m²

Área Principal

176 m²

Área Lote

0

Quartos

0

Banheiro

0

Vagas

0

Suite

RECOMENDAMOS PARA VOCÊ

IMÓVEL

Cód. imóvel: 9962

VALOR

R\$ 110.000,00

Condomínio

R\$ 115,00



CRECI 201935F
Andreia Abzevedo
(16) 99610-4708

Imóvel 8

franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Terreno/Lote/Loteamento-Gramado-II/62858

EC220-05

Franciosi

ANUNCIE IMÓVEIS ADM CONDOMÍNIOS SEGUROS GARANTIAS DE LOCAÇÃO



TERRENO LOTE - LOTEAMENTO GRAMADO II RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ITAPETININGA

Favoritar

Comparar

Compartilhe

Residencial ou Comercial

Finalidade

62858

Referência

334.50 m²

A. Terreno

Venda

230.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Custódias)

Consulte-nos

Total

230.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

Imóvel 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.

19

CHITOLINA

Imóveis

COMPRAR

ALUGAR

ANUNCIAR MEU IMÓVEL

ÁREA DO CLIENTE

EXCLUSIVO

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

FOTOS

MAPA

Início / venda / Terreno / Loteamento Gramado Um

Terreno à venda, Loteamento Gramado Um - Itapetininga/SP

0.00 m²

Área Principal

150 m²

Área Lote

0

Quartos

0

Banheiro

0

Vagas

0

Suite

RESERVAÇÃO POR VALORES

IMÓVEL

Cód. imóvel: 3775

VALOR

R\$ 90.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

CRECI: 273.717
Everton Pires
(15) 98147-0401

Imóvel 10

Franciosi

IMÓVEIS

ADM CONDOMÍNIOS

SEGUROS

GARANTIAS DE LOCAÇÃO

TERRENO LOTE EM CONDOMÍNIO - VILA PROGRESSO RESIDENCIAL PARA VENDA EM ITAPETININGA

Favoritar

Comparar

Permuta

Compartilhar

Residencial

Finalidade

64826

Referência

159.38 m²

Á. Terreno

159.38 m²

Á. Util

Venda

117.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Cartão)

Consulte-nos

Total (€)

117.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Imóvel 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVS25.

frandisi.com.br/comprar/itapetininga/Terreno/Lote-em-Condominio/Jardim-Nova-Era/59618

ANUNCIEIMÓVEISADM CONDOMÍNIOSSEGUROS

TERRENO LOTE EM CONDOMÍNIO - JARDIM NOVA ERA RESIDENCIAL
PARA VENDA EM ITAPETININGA

FavoritarComparar

Compartilhe

Residencial

Referência

59618

176.25 m²

A: Terreno

Venda

105.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Cartão Res)

Consulte-nos

Total

105.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Imóvel 12

chavesna.mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itapetininga-vila-progresso-164m2-R\$110000/d-34641235/

Anúncio10 FotosMapa

Filtros

Seleção atual3 Filtros selecionados

ComprarAlugarLocar

Localização

Localização

Vila Progresso - Itapetininga, SP

Tipo de Imóvel

Terreno em condomínioTerreno/Lote

Preço a partir de

Até

Banheiros

CHITOLINA

CHITOLINA

CHITOLINA

Venda

R\$ 110.000

Ver parcelas

Endereço Indisponível

Vila Progresso, Itapetininga/ SP

Área útil

164m²

Área total

164m²

Fale com o anunciante

MensagemAgendar visita

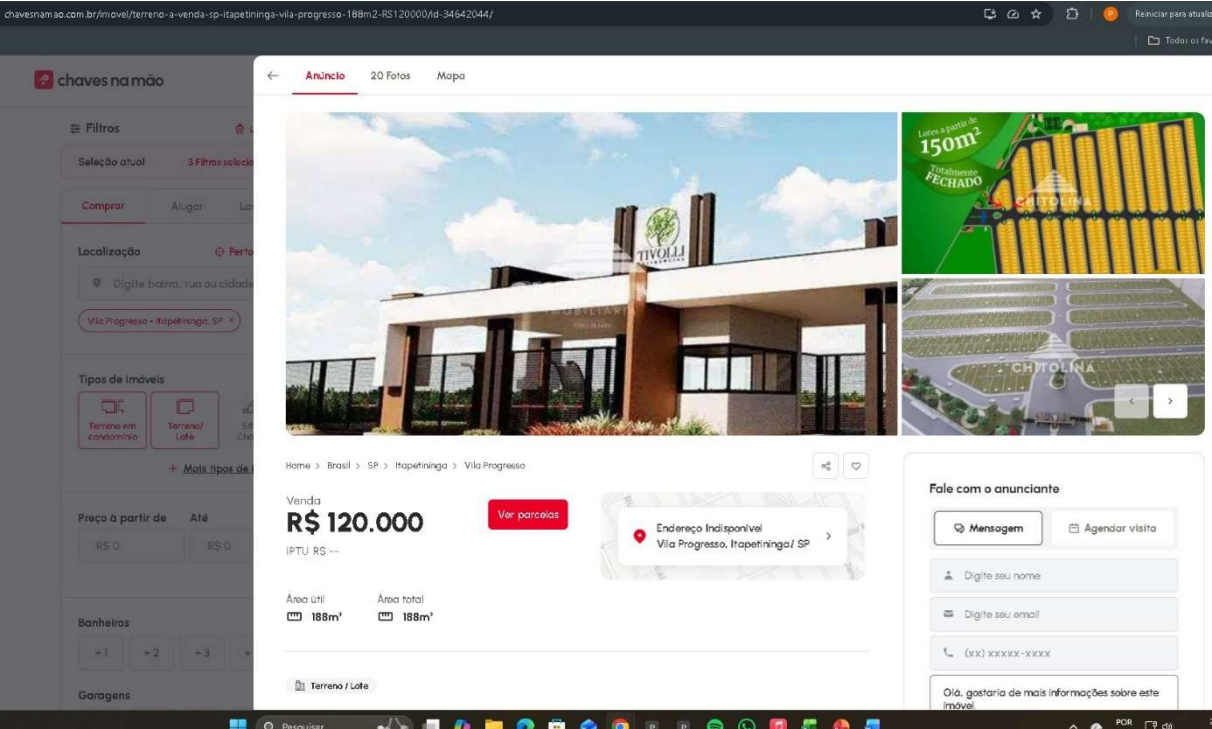
Nome

Email

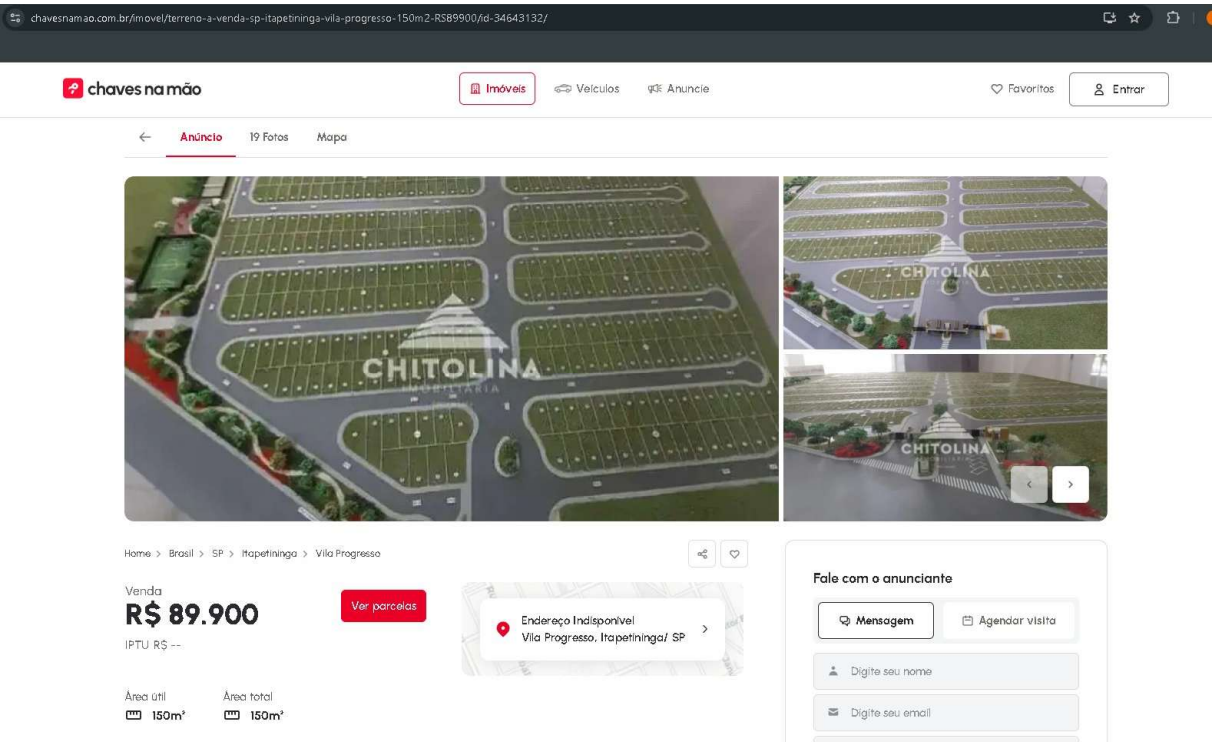
Imóvel 13

21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.



Imóvel 14



Imóvel 15

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio

21 Fotos

Mapa

Home > Brasil > SP > Itapetininga > Vila Progresso

Venda

R\$ 90.000

IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível

Vila Progresso, Itapetininga/ SP

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Área útil

150m²

Área total

150m²

Imóvel 16

franciosi.com.br/comprar/itapetininga/terreno/ote-em-Condominio/Jardim-Nova-Era-49382

EC228-85

Franciosi

ANUNCIE

IMÓVEIS

ADM CONDOMÍNIOS

SEGUROS

GARANTIAS DE LOCAÇÃO

TERRENO LOTE EM CONDOMÍNIO - JARDIM NOVA ERA RESIDENCIAL PARA VENDA EM ITAPETININGA

Favoritar

Comparar

Compartilhe

Residencial

Finalidade

Referência

49382

Área Terreno

212.18 m²

Venda

155.000,00

(ITEA, Registro, Escritura e Correlatos)

Consulte-nos

Total

155.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Imóvel 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.



CHITOLINA

COMPRAR ALUGAR ANUNCIAR MEU IMÓVEL ÁREA DO CLIENTE

PREÇO REDUZIDO

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

IMAGEM DO IMÓVEL NÃO DISPONÍVEL

FOTOS MAPA

Início / venda / Terreno / Loteamento Gramado Um

Terreno à venda, Loteamento Gramado Um - Itapetininga/SP

175,00 m²

Área Principal

175 m²

Área Lote

0

Quartos

0

Banheiro

0

Vagas

0

Suite

RESERVAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL

Cód. imóvel: 4655

VALOR

0000000000

R\$ 95.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

CRECI: 201935F

Andressa Azevedo

(15) 99810-4708

Imóvel 20

Franciosi

ANUNCIAR IMÓVEIS ADM CONDOMÍNIOS SEGUROS GARANTIAS DE LOCAÇÃO

TERRENO LOTE EM CONDOMÍNIO - JARDIM NOVA ERA RESIDENCIAL PARA VENDA EM ITAPETININGA

Favoritar Comparar

Compartilhe

Residencial

Referência

61268

Área Terreno

195.60 m²

Venda

115.000,00

(ITBA, Registro, Escritura e Custódias)

Consulte-nos

Total

115.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Imóvel 21

25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO FRALETTI OZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2025 às 12:56 , sob o número WIGA25701322068 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001385-03.2021.8.26.0269 e código OQqVVSz5.

Imóvel	R\$	M²	R\$/M²	Bairro	
Imóvel 1	R\$ 85.000,00	176,25	482,2695035	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 2	R\$ 165.000,00	300,00	550	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 3	R\$ 85.000,00	175,00	485,7142857	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 4	R\$ 90.000,00	165,00	545,4545455	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 5	R\$ 95.000,00	175,00	542,8571429	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 6	R\$ 109.000,00	176,00	619,3181818	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 7	R\$ 99.900,00	181,00	551,9337017	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 8	R\$ 110.000,00	176,00	625	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 9	R\$ 230.000,00	334,50	687,593423	Gramados II	Bairro vizinho
Imóvel 10	R\$ 90.000,00	150,00	600	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 11	R\$ 117.000,00	159,38	734,0946166	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 12	R\$ 105.000,00	176,25	595,7446809	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 13	R\$ 110.000,00	164,00	670,7317073	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 14	R\$ 120.000,00	188,00	638,2978723	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 15	R\$ 89.900,00	150,00	599,3333333	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 16	R\$ 90.000,00	150,00	600	Residencial Tivoli	Condomínio
Imóvel 17	R\$ 155.000,00	212,18	730,5118296	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 18	R\$ 96.790,00	176,00	549,9431818	Reserva dos Buritis	Condomínio
Imóvel 19	R\$ 75.000,00	175,00	428,5714286	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 20	R\$ 95.000,00	175,00	542,8571429	Gramados I	Bairro vizinho
Imóvel 21	R\$ 115.000,00	195,60	587,9345603	Residencial Tivoli	Condomínio

Tratamento Estatístico: Calculando a média aritmética dos 21 valores unitários obtidos, temos o valor de R\$ 595,74/m². Opta-se por manter o cálculo pela **Média Aritmética Simples**, pois a dispersão da amostra foi validada pelo teste de pertinência.

Verificação da Pertinência da Amostragem: Para verificar a consistência da amostra, foi estabelecido um intervalo de 30% para mais ou para menos em relação à média aritmética:

- Limite Inferior: $R\$595,74 \times 0,70 = R\$417,02/m^2$
- Limite Superior: $R\$595,74 \times 1,30 = R\$774,46/m^2$

Constata-se que **todos os valores unitários obtidos na pesquisa estão dentro do intervalo de R\$ 417,02/m² a R\$ 774,46/m²**, o que valida a pertinência da amostragem e a representatividade da média calculada.

Cálculo do Valor Total do Terreno (Vt):

Vt = Valor médio x Área Total

Vt = R\$ 595,74/m² x 105,00 m² = R\$ 62.552,70

7.4. Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel é a soma do valor da benfeitoria (construção) e do valor do terreno.

Valor total do Imóvel = Valor da Benfeitoria + Valor do Terreno

Valor total do Imóvel = R\$ 119.921,40 + R\$ 62.552,70

Valor total do Imóvel = R\$ 182.474,10

O valor final de mercado do imóvel, objeto da perícia, é de R\$ 182.474,10 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e dez centavos).

8. ENCERRAMENTO

Concluo o presente Laudo Pericial em 27 (vinte e sete) folhas de papel A4, devidamente numeradas, acompanhadas das ilustrações e anexos que são parte integrante deste documento.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Itapetininga, 26 de novembro de 2025

PAULO FRALETTI OZI

Engenheiro Civil

CREA/SP nº 5069209771