

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1007808-76.2021.8.26.0269, é objetivo, deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o conhecimento do valor de mercado de um terreno imóvel, situado no Condomínio Residencial Novo Horizonte, no Bairro denominado Vila Belo Horizonte, casa 36, matrícula 93.585, no município de Itapetininga, no estado de São Paulo, conforme apresentado neste processo.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 31 de julho de 2025, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro à frente do Condomínio Residencial Novo Horizonte, situado à Rua Santino Leme de Almeida, 299, no Bairro Vila Belo Horizonte, onde foi recebido pela Requerida, sendo possível sua verificação executando assim as medições e reportagem fotográfica, necessárias para a avaliação.

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os critérios da ABNT – NBR 12.721.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em oferta e comercializados, no mesmo Condomínio Residencial 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
- Sedna Imóveis – (15) 3271.1999

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, no município de Itapetininga, estado de São Paulo, com frente para a Rua Santino Leme de Almeida, 299, casa 36, do Bairro denominado Vila Belo Horizonte.

3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- entrega postal;
- coleta de lixo.

Além de serviços do Condomínio:

- Segurança 24 horas;
- Portaria Eletrônica;
- Campo de futebol;
- Playground;
- Salão de festas.

3.3 – PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário, são de ofertas se igualando com a procura, com média perspectiva de comercialização em curto prazo.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Matrícula – 93.585** – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

- **Ins. Cadastral – 02.03.084.0231.001**

4.1 – TERRENO

Área de privativa de 104,50 m² e área comum de 60,96 m², totalizando a área de 165,46 m², de formato retangular e plano, com frente de 5,50 metros, sendo da frente aos fundos com 19,00 metros.

4.2 – EDIFICAÇÕES

Área privativa de 44,85 m² e área comum de 1,31 m², totalizando a área construída de 46,16 m², formada por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quintal e uma vaga de garagem, construída em alvenaria, portas e janelas de ferro e madeira, piso cerâmico, teto em laje, telhado embutido coberto com telhas de fibrocimento.

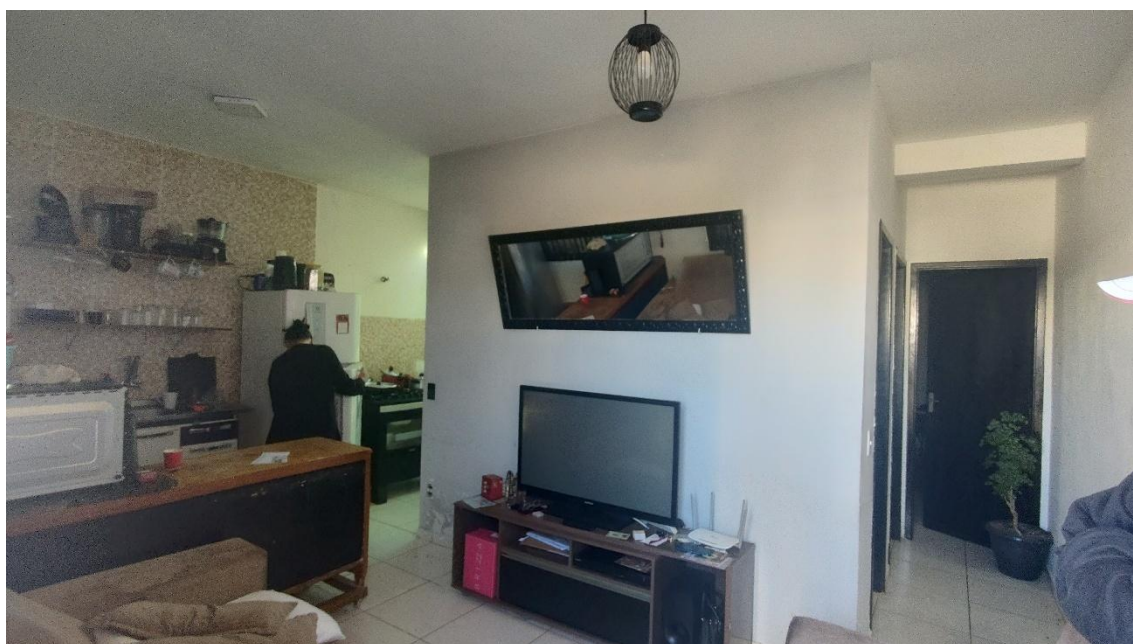
4.2 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



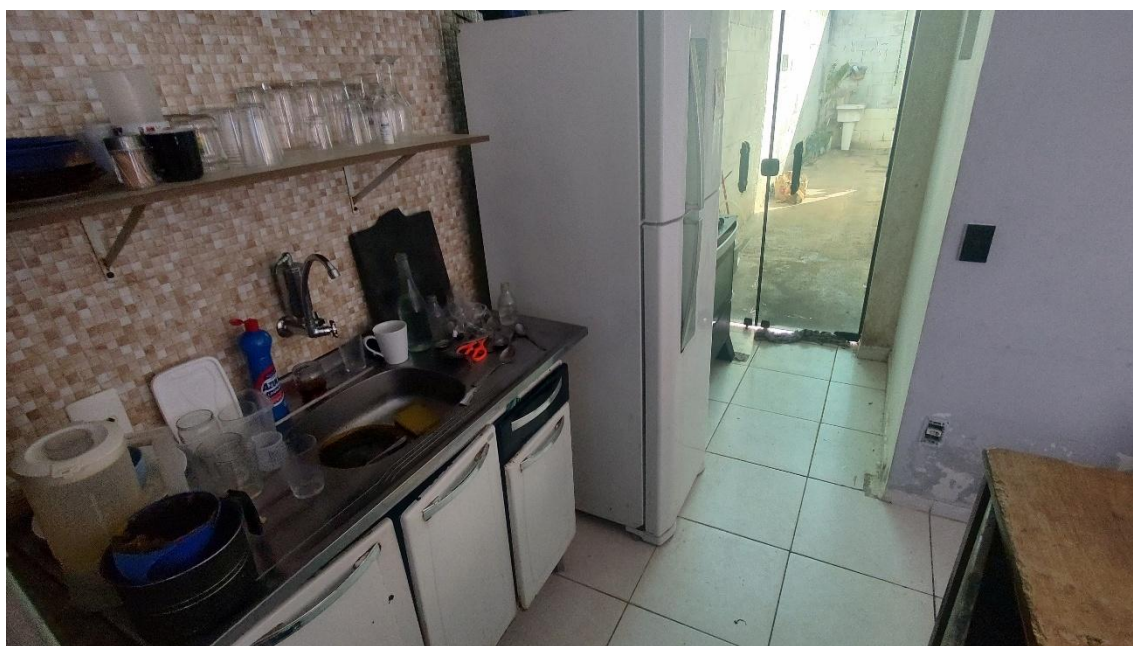
Fachada do Condomínio



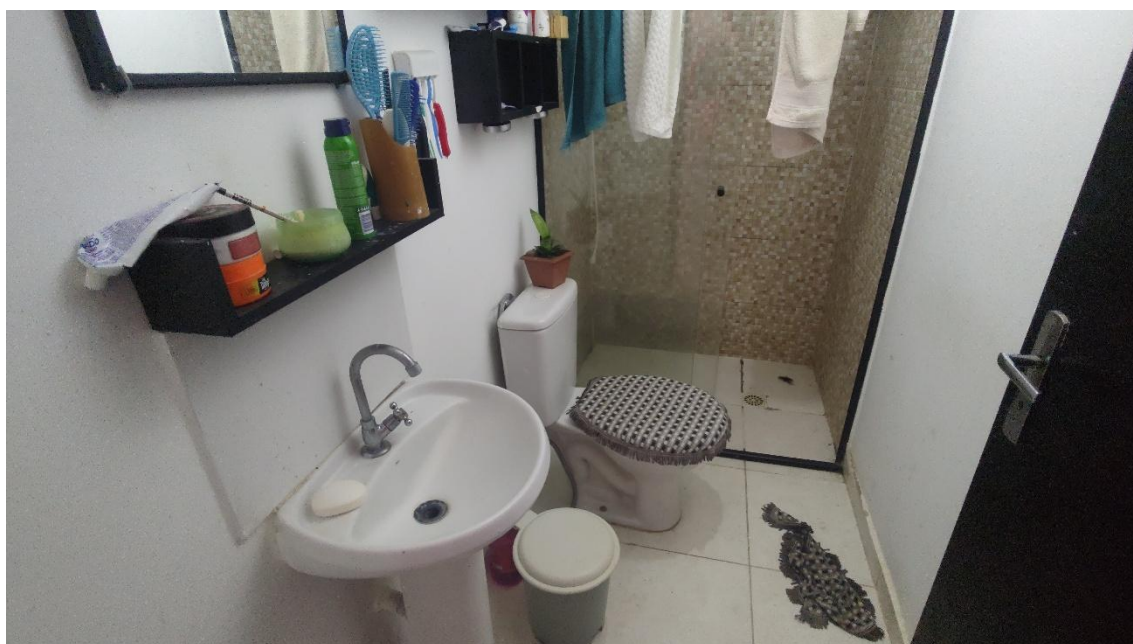
Fachada da casa 36



Sala



Cozinha



Banheiro



Dormitório 1



Dormitório 2



Quintal

5- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados no mesmo Condomínio Residencial, descontando o fator oferta, para os imóveis oferecidos à venda, encontrando os seguintes elementos de amostra;

Amostra	Referência do Site	Casa Nº	Valor Total (R\$)	Fator Oferta	Valor Homogeneizado	Ofertado/Vendido
1	38249-Franciosi	76	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
2	27584-Franciosi	69	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
3	27581-Franciosi	92	135.000,00	1,00	135.000,00	Vendido
4	45272-Franciosi	21	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
5	29444-Franciosi	36	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
6	24254-Franciosi	01	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
7	36923-Franciosi	33	130.000,00	1,00	130.000,00	Vendido
8	48560-Franciosi	14	145.000,00	1,00	145.000,00	Vendido
9	10478-Sedna	64	170.000,00	0,90	153.000,00	Ofertado
Valor Médio			R\$ 143.111,11			

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 (agosto de 2025) R\$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais)
--

Este é o parecer.

Itapetininga, 29 de agosto de 2025.

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias - CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo - CREA 5060528604

Técnico em Edificações – CRT 25919126884