

Processo Digital nº 1000032-30.2018.8.26.0269

2ª Vara Cível de Itapetininga – SP

Finalidade: Conhecimento do Valor de Mercado de Imóvel.

Imóvel:

Matrícula: 179.653, Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP

Inscrição Cadastral: 44.21.83.0264.01.000

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 235, Jardim Sorocabano, Lotes 55 e 57, quadra 8, esquina com a Rua José Francisco Mendonça, Sorocaba – SP

Data da Vistoria: 19 de dezembro de 2025

Responsável Técnico: Luiz Roberto Meloni

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

Itapetininga, 01/2026

PARECER TÉCNICO

1- OBJETIVO

Para o processo digital nº 1000032-30.2018.8.26.0269, 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, situados no Bairro denominado Jardim Sorocabano, no município de Sorocaba, no estado de São Paulo, com área territorial de 360,00 m² e área construída de aproximadamente 225,65 m², com frente de 12,00 metros para a Rua Joaquim Nabuco, 235, lotes 55 e 57, quadra 8, esquina com a Rua José Francisco Mendonça, conforme descrito na matrícula, inscrição cadastral e medições no local.

2- MÉTODOS DE ANÁLISE

Foi agendada a visita pericial para o dia 19 de dezembro de 2025, às 10:00 hs, tendo como ponto de encontro a frente do imóvel avaliando, onde foi recebido pelo condômino Sr. Júlio Leite de Oliveira, autorizando a entrada e vistoria do imóvel, procedendo assim as medições e reportagens fotográficas, necessárias para a avaliação.

Foi constatado que o imóvel está desocupado, sendo residencial e utilizado apenas como ponto de encontro entre familiares.

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

- Emax Imóvel – (15) 2101.0900 – www.imobiliariaemaximovel.com.br
- AE Patrimônio – (15) 3035.4470 – www.aepatrimonio.com.br

3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel, no município de Sorocaba, estado de São Paulo, com frente para a Rua Joaquim Nabuco, 235, lotes 55 e 57, quadra 8, esquina com a Rua José Francisco Mendonça, no Bairro denominado Jardim Sorocabano.

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 - 179.653, Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP
Insc. Cadastral – 44.21.83.0264.01.000

– TERRENO

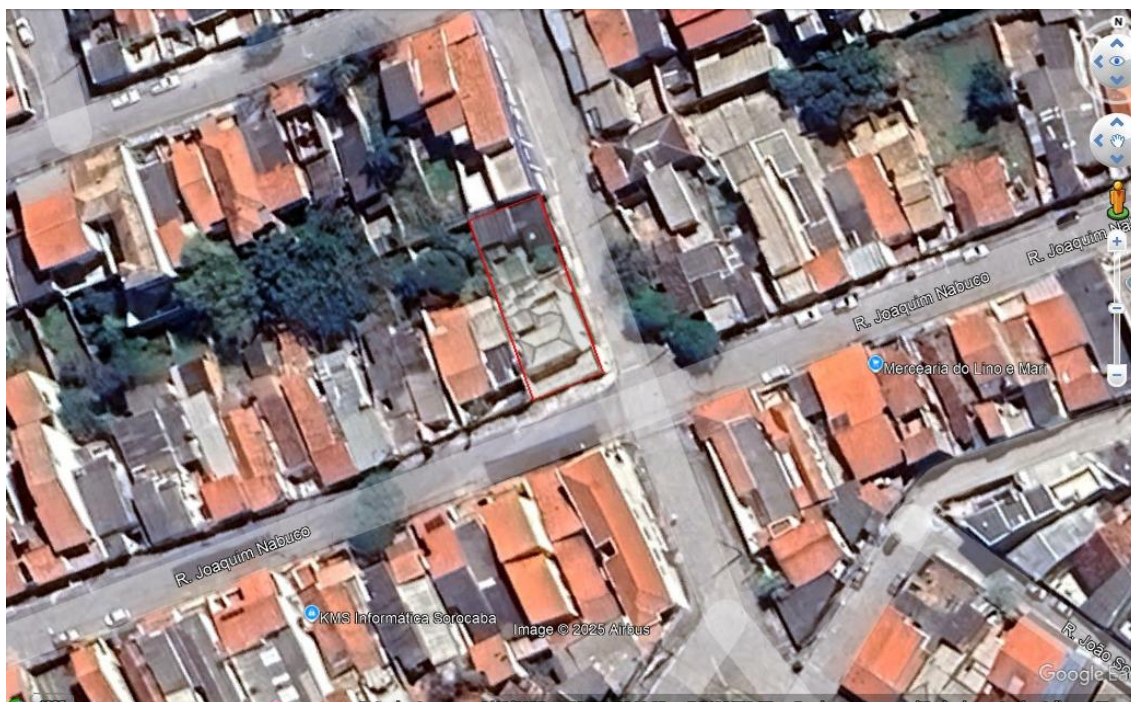
O imóvel possui 360,00 m², de formato retangular e caído para os fundos, com frente de 12,00 metros para a Rua Joaquim Nabuco e 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem de frente olha para o imóvel, com a Rua José Francisco Mendonça, no Bairro Jardim Sorocabano, em Sorocaba.

– EDIFICAÇÕES

Área construída de aproximadamente 225,65 m², segundo inscrição cadastral e medições no local, composta por:

- Imóvel residencial contendo, 2 pisos, sendo no piso superior, 2 dormitórios, sendo 1 suíte e sala, no piso inferior, 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, área de lazer, despensa e garagem coberta; construída em alvenaria, piso cerâmico e taco, esquadrias de ferro, portas internas de madeira, teto de laje e coberto com telhas de barro.

4 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Demarcação por satélite



Demarcação da localização segundo o mapa do loteamento



Fachada com a Rua Joaquim Nabuco



Fachada com a Rua José Francisco Mendonça



Visão geral



Sala do piso superior



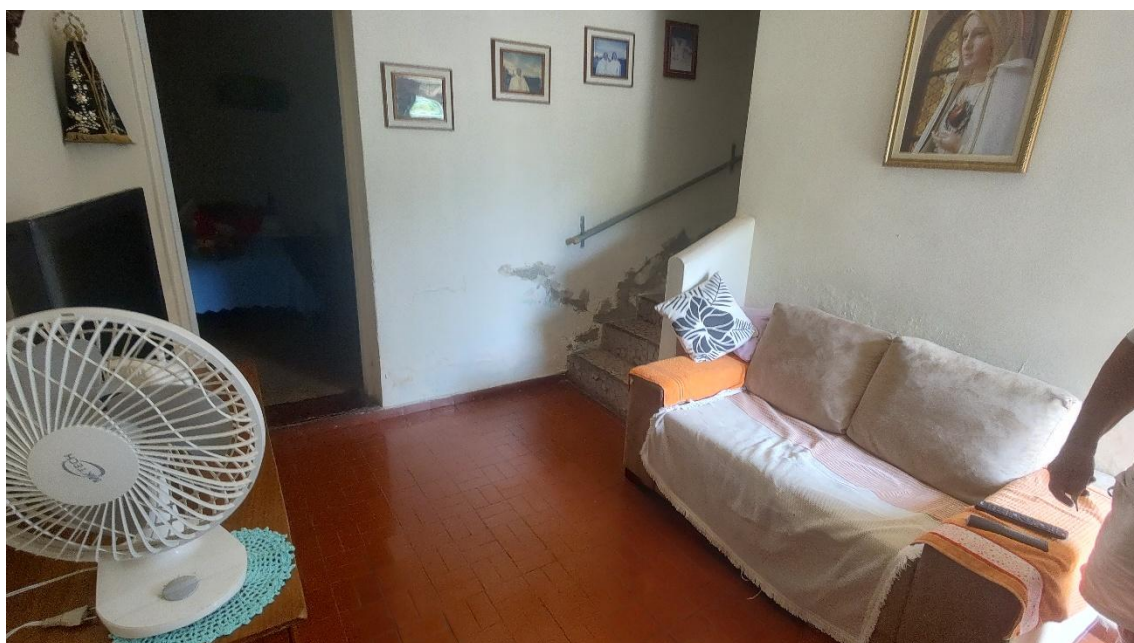
Dormitório 1 do piso superior



Suíte do dormitório 1



Dormitório 2 do piso superior



Sala do piso inferior



Dormitório do piso inferior



Cozinha



Banheiro do piso inferior



Lavanderia



Despensa



Área de lazer



Garagem coberta



Sinais de umidade



Sinais de umidade



Sinais de umidade



Sinais de umidade

5 - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

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	130871-Emax	Vila Adélia	630.000,00	300,00	204,00	Ofertado
2	544751-Emax	Vila Santana	350.000,00	185,00	109,00	Ofertado
3	323051-Emax	Jd. Sorocabano	230.000,00	180,00	113,00	Ofertado
4	579131-Emax	Jd. Sorocabano	370.000,00	250,00	232,00	Ofertado
5	048401-Emax	Jd. Sorocabano	190.000,00	275,00	-----	Ofertado
6	50824-AE	Jd. Sorocabano	350.000,00	240,00	180,00	Ofertado
7	96336-AE	Jd. Sorocabano	350.000,00	195,00	134,00	Ofertado
8	58956-AE	Jd. Sorocabano	450.000,00	180,00	143,00	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	630.000,00	0,90	567.000,00
2	350.000,00	0,90	315.000,00
3	230.000,00	0,90	207.000,00
4	370.000,00	0,90	333.000,00
5	190.000,00	0,90	171.000,00
6	350.000,00	0,90	315.000,00
7	350.000,00	0,90	315.000,00
8	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 dezembro de 2025, 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*, dezembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.086,96	0,30	R-1	2.553,84	0,33	R-1	3.094,09	0,31
PP-4	1.946,01	0,25	PP-4	2.379,86	0,31	R-8	2.494,46	0,28
R-8	1.854,41	0,23	R-8	2.123,87	0,31	R-16	2.703,92	0,31
PIS	1.444,84	0,24	R-16	2.064,25	0,31			

(*) 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	567.000,00	204,00	2.086,96	0,80	300,00	754,69
2	315.000,00	109,00	2.086,96	0,80	185,00	719,01
3	207.000,00	113,00	2.086,96	0,40	180,00	625,94
4	333.000,00	232,00	2.086,96	0,40	250,00	557,32
5	171.000,00	-----	-----	-----	275,00	621,82
6	315.000,00	180,00	2.086,96	0,40	240,00	686,41
7	315.000,00	134,00	2.086,96	0,60	195,00	754,91
8	405.000,00	143,00	2.553,84	0,80	180,00	626,89
Média do valor do m² de terreno						R\$ 668,37/ 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\$ 668,37/m² x 360,00 m²	R\$ 2.086,96/m² x 225,65 m² x 0,60
R\$ 240.613,20	R\$ 282.553,51
TOTAL DE R\$ 523.166,71	

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 (janeiro de 2026) Matricula 179.653 R\$ 524.000,00 (quinhentos e vinte e quatro mil reais)
--

Este é o parecer.

Itapetininga, 14 de janeiro de 2026

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo CREA 5060528604

Técnico em Edificações CRT 25919126884