

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL

CREA 5060054827

EXMO. SR (a). DR (a). JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 0005108-11.2020.8.26.0066

SERGIO AKIHITO FUJISACA, Perito, Engenheiro Avaliador, inscrito no CREA sob nº 5060054827, regularmente nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença**, que tem por Exequente **L. F. Barretos Comercio de Pneus Ltda-me** e Requerido **Maria de Lourdes Farias Garcia e outro**, vem respeitosamente e com a devida vênua à presença de V. Excelência. Dando por encerrado os trabalhos com estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões, expressas neste Laudo de Avaliação.

Requer também o levantamento dos honorários deste Perito.

**N. termos.
Pede deferimento,**

Barretos SP, 15 de novembro de 2025

SERGIO A. FUJISACAe mail: sefujisaca@terra.com.br

Engenheiro Civil Gestor Ambiental e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Avaliador e Auditor, Técnico em Transações Imobiliárias

RUA 18 Nº 1322 CENTRO CEP 14780-060- BARRETOS-SP CEL- (17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Poder Judiciário Foro de Barretos 2º Vara

ENDEREÇO: Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos,
nº 2.573

BAIRRO: América

CIDADE: Barretos

ESTADO: São Paulo

TIPO DO IMÓVEL: Terreno com Edificação

FINALIDADE: Valor de Mercado

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.000.000,00

DATA: novembro de 2025

SERGIO A. FUJISACAe mail: sefujisaca@terra.com.br

Engenheiro Civil Gestor Ambiental e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Avaliador e Auditor, Técnico em Transações Imobiliárias
RUA 18 Nº 1322 Centro CEP 14780-060- BARRETOS-SP CEL- (17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

ÍNDICE

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
A.1.1. LOCALIZAÇÃO	3
A.2. ZONEAMENTO.....	3
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	4
A.3.1. AV. ENG. NECKER CARVALHO DE CAMARGOS	4
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO.....	4
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	4
A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	4
A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO	5
A.7. CONSTRUÇÕES	5
A.7.1 SOBRADO.....	5
A.7.2 GARAGEM.....	6
A.7.3 SANITÁRIO E ÁREA DE LASER.....	6
A.8. DOCUMENTAÇÃO	7
B. AVALIAÇÃO	8
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	9
B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA	10
B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	10
C. METODOLOGIA	11
C.1. TRATAMENTO DE DADOS.....	11
C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	13
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO.....	17
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	17
D.1. VALOR DE MERCADO.....	17
E. VALOR.....	18
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	18
F. ANEXOS	19
F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA.....	19
F.2. CIRCUNVIZINHANÇA	20
F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	22
G. HOMOGENEIZAÇÃO	27
H. ELEMENTOS COLETADOS	28
I. LOCALIZAÇÃO.....	32

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

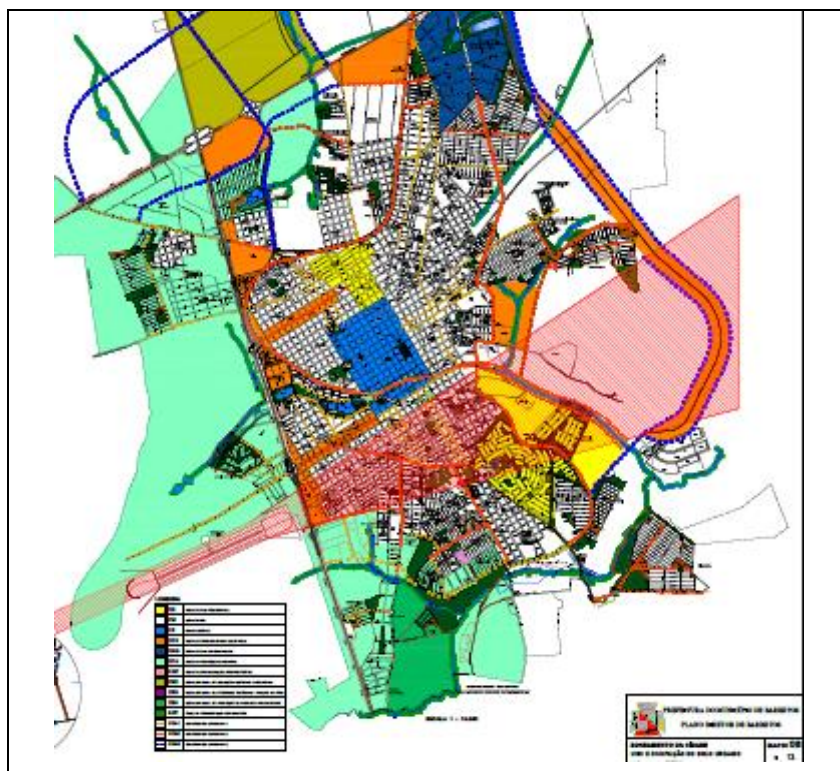
De acordo com a inspeção efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais são as seguintes:

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel se constitui de um terreno com a edificação de sobrado residencial nos fundos, que se situa na Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos, nº 2573 - Quadra 4, Lote 5 – 4P, quadra formada pelas ruas Brasil, Paraguai e avenida 5; bairro América, município de Barretos, estado de São Paulo. Coordenadas Geográficas: 20°34'20,79"S e 48°34'49,19"O.

A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em ZPC - Zona de Predominância Comercial - Corredores Especiais 2 - de acordo com a Lei complementar nº 315/2016- Zoneamento da Cidade Uso e Ocupação de Solo Urbano de Barretos.



A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. AV. ENG. NECKER CARVALHO DE CAMARGOS

A avenida possui traçado retilíneo com 24,00 m de largura possui canteiro central e mão dupla de direção, é asfaltada com bom estado de conservação com os seguintes melhoramentos públicos: coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, água potável, águas pluviais, rede de telefonia, rede de comunicação e televisão e esgotamento sanitário. Avenida em Obras na data da vistoria.

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo está a Rodovia Brigadeiro Faria Lima e pelo próprio logradouro trafegam linhas de ônibus.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região de uso misto com predominância de galpões de uso comercial, oficinas, concessionárias de veículos, supermercado, hotel, clube, casas e prédios comerciais. Com densidade de ocupação alta, padrão econômico médio, distribuição da ocupação horizontal e vertical. As principais vias de acesso são: Avenidas 5 e 9, Rua 34 e Rodovia Brigadeiro Faria Lima.

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para esta avaliação foi considerada a área total do terreno de 510,00 m² obtida do IPTU e da Certidão de Valor Venal nº 85807/2025 com Inscrição Cadastral 532082005501.

A área construída foi obtida do Quadro de Áreas do Projeto de Construção, do IPTU e da Certidão de Valor Venal em anexo.

Na data de 30/10/2025 foi efetuada a vistoria interna do imóvel que se encontra ocupado.

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Terreno com formato regular, superfície seca, localizado em meio da quadra. Possui topografia plana. Área do Terreno 510,00 m².

A.7. CONSTRUÇÕES

A.7.1 SOBRADO

Trata-se de um sobrado em 2 pavimentos com estrutura de concreto, fachadas frontal e laterais em alvenaria de blocos cerâmicos, parte com revestimento de massa desempenada pintada e de revestimento cristal, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, possuindo internamente os seguintes ambientes e acabamentos internos:

Térreo: sala, cozinha, despensa, corredor, sanitário e depósito.

Superior: 4 dormitórios, sendo uma suíte e 2 dormitórios com sacada, hall de distribuição, corredor e sanitário.

Escada interna.

Acabamentos Internos

Piso: cerâmico e granito polido na escada.

Parede: massa com pintura à base de látex e azulejos até o teto.

Forro: laje.

Esquadria: ferro.

Portas: madeira, ferro com vidro.

Estado de Conservação :	Reparos Simples
Idade Aparente :	15 Anos
Pé Direito :	3,00 m
Área Total Construída :	242,00 m²

**A.7.2 GARAGEM**

Trata-se de uma cobertura em 1 pavimento com estrutura mista de concreto e de madeira, aberta, parte lateral em alvenaria com revestimento de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira em duas águas e piso de cimento queimado desempenado.

Estado de Conservação :	Reparos Simples
Idade Aparente :	15 Anos
Pé Direito :	3,00 m
Área Total Construída :	79,00 m²

A.7.3 SANITÁRIO E ÁREA DE LASER

Trata-se de uma cobertura em 1 pavimento com estrutura mista de concreto e de madeira, parte aberta e parte do sanitário em alvenaria com revestimento de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira

Acabamentos Internos

Piso: cerâmico.

Parede: massa com pintura à base de látex e azulejos até o teto.

Forro: sem forro.

Esquadria: ferro.

Porta: madeira.

Estado de Conservação :	Reparos Simples
Idade Aparente :	15 Anos

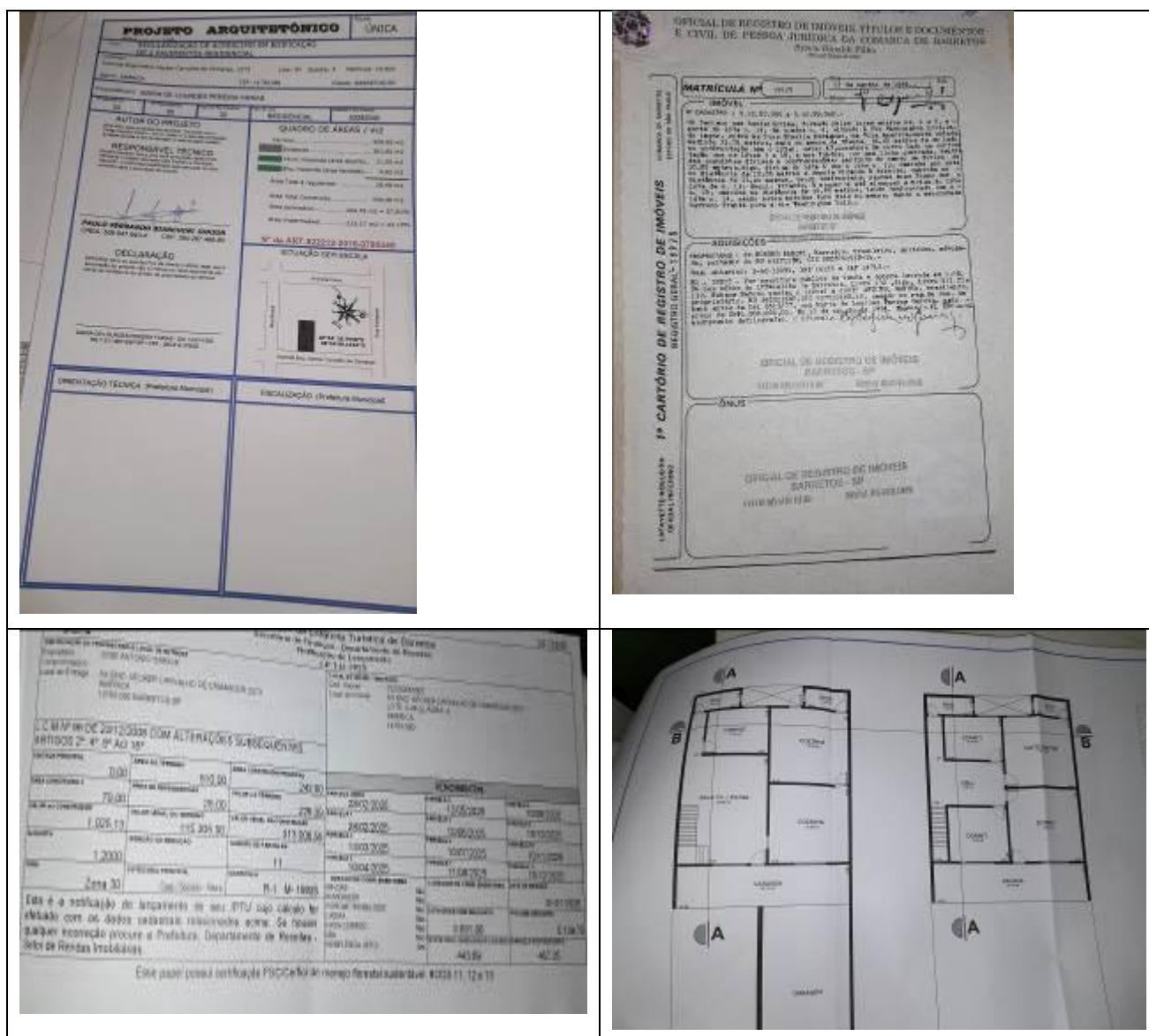
SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

Pé Direito : 3,00 m
 Área Total Construída : 25,00 m²

A.8. DOCUMENTAÇÃO

Área do terreno de 510,00 m² obtida da Certidão de Valor Venal com Inscrição Cadastral nº 532082005501. Área total construída de 346,00 m² conforme quadro de áreas abaixo:



B. AVALIAÇÃO

NORMAS TÉCNICAS

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com a NORMA acima referida a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores de casas, optamos para obtenção do valor de mercado do imóvel pelo Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. O valor do terreno será obtido através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” e o valor da construção será obtido através do método de quantificação do custo de reposição para as edificações na etapa construtiva observada.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. Os terrenos adotados para a determinação do valor serão todos com a mesma área padrão do loteamento e disponibilizados nas imobiliárias locais.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de sites na internet, placas e contatos com corretores das imobiliárias atuantes. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Fez-se uma ampla pesquisa onde foram coletadas 08 (oito) amostras, das quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 1.286,69 / m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área Total do Terreno	510,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Valor Total do Terreno para Mercado	R\$ 656.212,00
-------------------------------------	----------------

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

Denominação	Área (m²)	Unitário R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Dep.	Custo Novo R\$	Custo Depreciado R\$
Edificações								
Sobrado	242,00	2.430,00	15	e	60	0,69	588.060	405.761,60
Churrasqueira	25,00	1.280,00	15	e	50	0,66	32.000	21.120,00
Garagem	79,00	600,00	15	e	40	0,61	47.400	28.914,00
Área Total	346,00						667.460,00	455.795,60

B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do Terreno	R\$ 656.212,00
Valor da Benfeitoria	R\$ 455.795,00
Valor Total do imóvel	R\$ 1.112.007,00
Fator de Comercialização	0,90
Valor Total do Imóvel para Mercado	R\$ 1.000.807,00
Valor Total Adotado para Mercado	R\$ 1.000.000,00

C. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores de casas, optamos para obtenção do valor de mercado do imóvel pelo Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. Isto é $VI = (VT + VB) \times FC$. O valor do terreno (VT) será obtido através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” e o valor das benfeitorias será obtido através do método de quantificação do custo de reposição para as edificações, adequando as construções conforme o padrão construtivo e com base no valor de publicação do CUB – Custo Unitário Básico pelo Sinduscon, para outubro de 2025 é de R\$ 2.111,61/m² de construção. O fator de comercialização é aplicado para adequar o valor ao mercado imobiliário.

C.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2 atualizada em 2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Para a obtenção do valor final imóvel avaliando, serão considerados os seguintes fatores de ajustes, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

FATOR LOCAL: é a influência da localização do terreno para a homogeneização de valores.

FATOR TESTADA: permite homogeneizar os custos unitários em relação às testadas dos imóveis pesquisados com a testada do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr).

FATOR PROFUNDIDADE: permite homogeneizar os custos unitários em relação às profundidades dos imóveis pesquisados com a profundidade do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Pp) e a de referência (Pr).

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: É o fator aplicado para adequar terrenos de uma frente quando comparados com terrenos de várias frentes e de esquina.

FATOR GRANDEZA DA ÁREA: É o fator aplicado para adequar a influência da dimensão do terreno.

FATOR TOPOGRAFIA: Utilizado para adequar a topografia do avaliando com as pesquisas. No caso todos apresentam a topografia plana. Portanto o fator será 1,00.

FATOR DEPRECIAÇÃO: Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação, conforme os padrões seguintes:

Nota	Estado de Conservação	Nota	Estado de Conservação	Nota	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: utilizamos no presente trabalho o fator de comercialização 0,90 para melhor adequação ao mercado imobiliário local.

C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

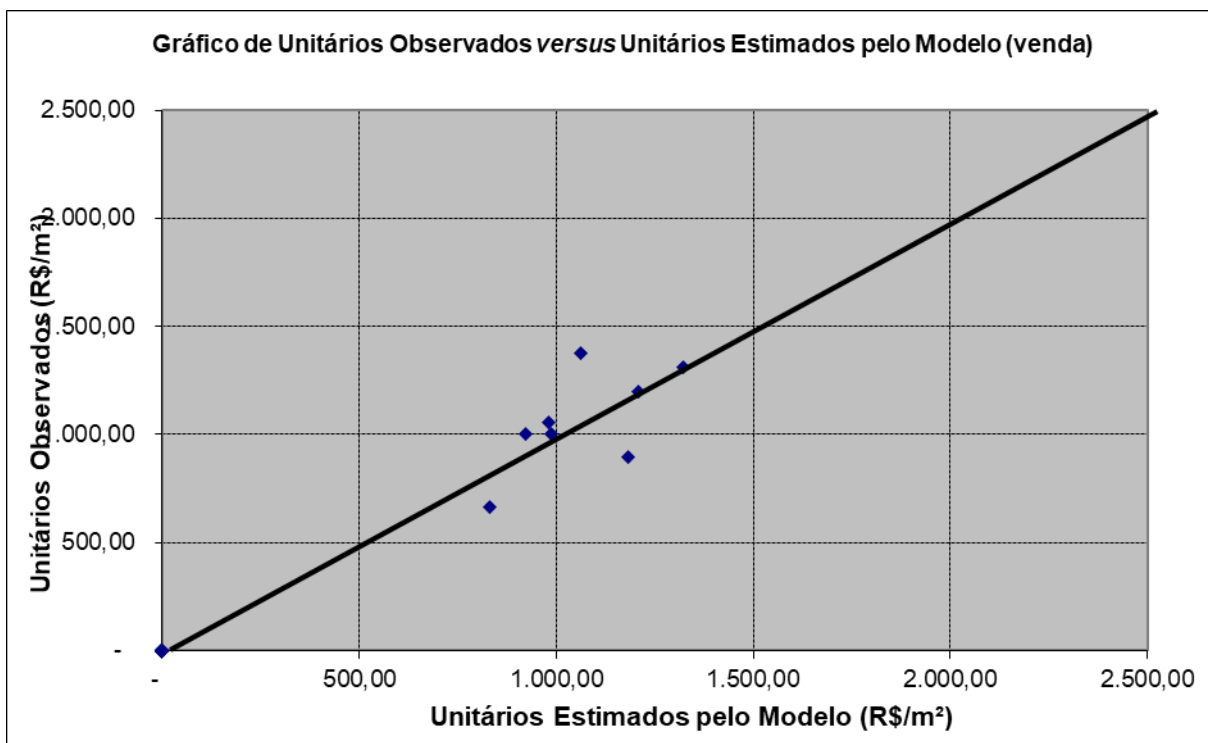
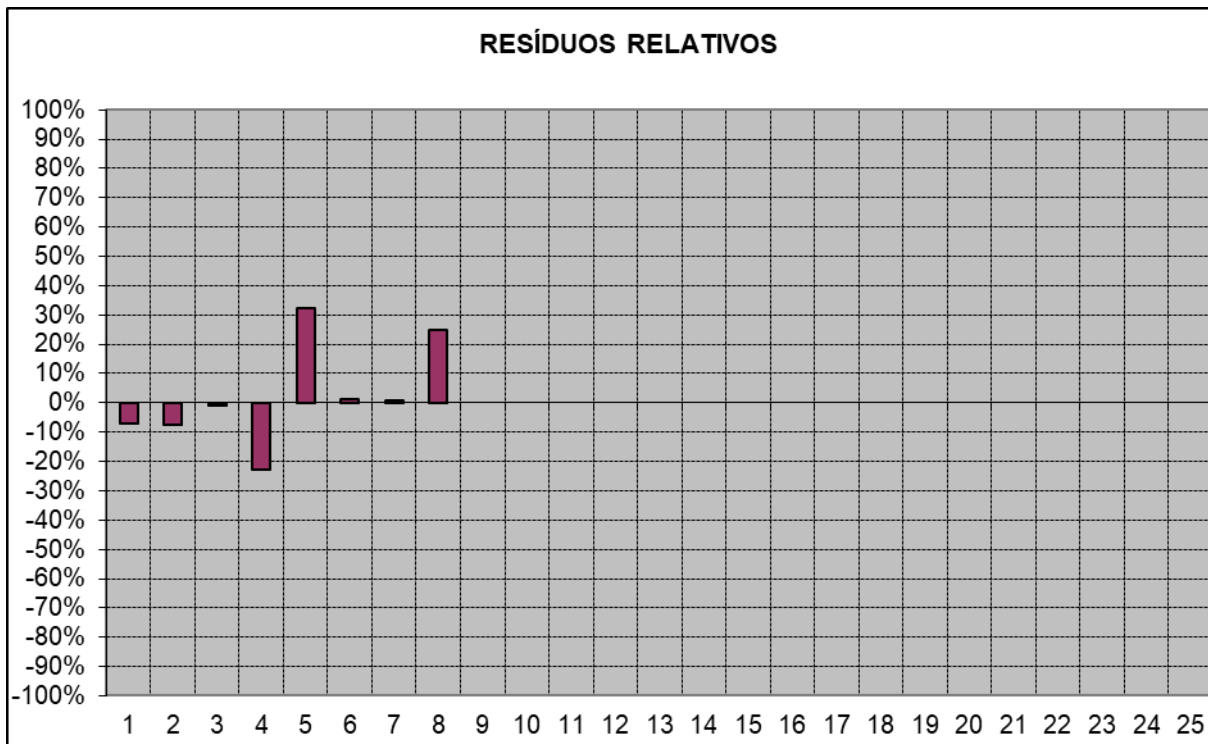
O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO		
Número de Elementos Coletados:	08	
Número de Elementos Saneados:	08	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.286,69	
Desvio Padrão:	230,37	
Coeficiente de Variação:	18%	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 900,68	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.672,70	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.286,69	
T. de Student:	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior (p/m²):	R\$ 1.171,44	-9%
Superior (p/m²):	R\$ 1.401,94	+9%

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PARCELA TERRENO	
Área do Terreno:	510,00 m²
VALOR DE MERCADO	
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 1.286,69
Valor do Terreno:	R\$ 656.212,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior:	R\$ 597.435,00
Superior:	R\$ 714.989,00

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827



SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%

21%**Intervalo de Confiabilidade****Grau de precisão atingido grau III****Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor	>= 2	>= 1	>= 1
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto	>= 2	>= 1	>= 1
5	3	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	3	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau I	>= 3	>= 2	>= 1
Total	15	Laudo enquadrado no Grau II	>= 15	>= 9	>= 6

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão
2	2	O BDI adotado foi justificado
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II

C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2/2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Mercado parcialmente recessivo, alguns negócios realizados no ano os corretores estão otimistas para futuras transações, uma vez que as obras da avenida Necker Carvalho de Camargos estão em fase final. Os imóveis à venda na avenida estão valorizados por conta dessa melhoria da pavimentação. O nível de oferta é médio, os níveis de demanda e absorção estão médios, com expectativa de melhoras para o mercado imobiliário.

D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO

D.1. VALOR DE MERCADO

DEFINIÇÃO: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

E. VALOR

E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

A avaliação do imóvel solicitado pelo PODER JUDICIÁRIO - FORO DE BARRETOS, situado na Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos, nº 2.573, bairro América, no Município de Barretos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 510,00 m² e área total construída de 346,00 m², é nesta data avaliado para valor de mercado em R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais), considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada está avaliação.

Barretos, 10 de novembro de 2025

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

F. ANEXOS**F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA**

Vista Parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos com o Imóvel à Esquerda



Vista Parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos com o Imóvel à Direita

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

F.2. CIRCUNVIZINHANÇA

Vista parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos com circunvizinhança nas proximidades do Imóvel



Vista parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos com circunvizinhança nas proximidades do Imóvel

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos nas proximidades do Imóvel



Vista parcial da Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos com circunvizinhança nas proximidades do Imóvel

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

	
Vista da Fachada do Imóvel	Vista da Fachada do Imóvel
	
Vista da Fachada do Imóvel	Vista da Fachada do Imóvel
	
Vista da Sala e Escada	Vista da Sala

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

	
Vista da Copa	Vista da Cozinha
	
Vista da Cozinha	Vista do Depósito
	
Vista da Despensa	Vista do Hall no Pavimento Superior

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista do Dormitório



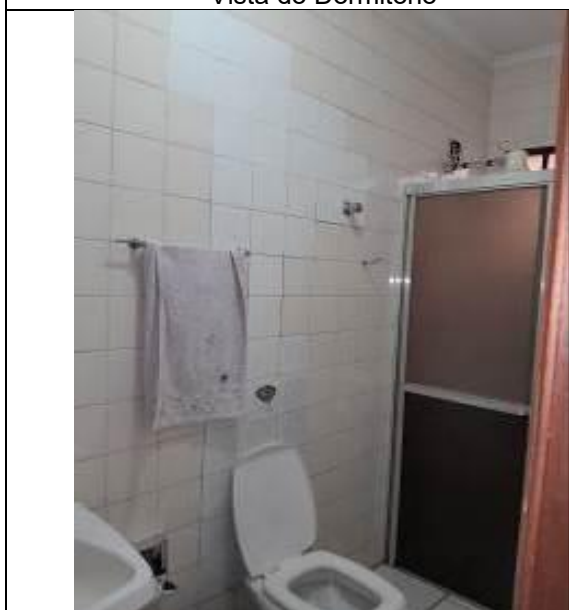
Vista do Dormitório - Suíte



Vista do Dormitório



Vista do Dormitório



Vista do Sanitário no Térreo



Vista do Sanitário no Superior

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

	
Vista do Sanitário da Suíte	Vista da Escada
	
Vista da Sacada dos Dormitórios	Vista do Térreo Entrada do Sobrado
	
Vista da Cobertura	Vista da Cobertura

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista da Área de Laser e Sanitário



Vista da Área de Laser



Vista da Área de Laser



Vista do Sanitário



Vista da Fachada dos Fundos

SERGIO A. FUJISACA

Engenheiro Civil Gestor Ambiental e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Avaliador e Auditor, Técnico em Transações Imobiliárias
RUA 18 Nº 1322 Centro CEP 14780-060- BARRETOS-SP CEL- (17) 9 9777- 4985

e mail: sefujisaca@terra.com.br

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

G. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário Puro R\$	Fator Oferta	Unitário Venda R\$	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Frentes	Fator Área	Fator Topografia	Fator Local	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado R\$
1	1.699,72	0,90	1.529,75	0,76	0,99	0,90	1,04	1,00	1,10	0,79	1.208,50
2	1.738,41	0,80	1.390,73	1,00	0,99	1,00	0,97	1,00	1,00	0,96	1.335,10
3	1.454,55	0,80	1.163,64	1,00	0,99	1,00	0,97	1,00	1,10	1,06	1.233,46
4	2.389,79	0,80	1.911,83	0,98	0,99	0,90	1,00	1,00	1,00	0,87	1.663,29
5	940,44	0,90	846,40	0,75	0,99	0,90	1,04	1,00	1,40	1,08	914,11
6	1.308,54	0,90	1.177,69	0,75	1,06	0,90	1,00	1,00	1,30	1,01	1.189,47
7	1.200,00	0,90	1.080,00	0,84	0,99	1,00	1,04	1,00	1,25	1,12	1.209,60
8	1.375,00	1,00	1.375,00	0,84	0,99	1,00	1,04	1,00	1,25	1,12	1.540,00

Média Aritmética	1.286,69
Limite Inferior	900,68
Limite Superior	1.672,70
Número de Elementos	8
Elementos "dentro"	8
Elementos "fora"	-

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

H. ELEMENTOS COLETADOS**COMPARATIVO 01**

Av. 7 esquina com Rua 40

Área do Terreno: 1.452,00 m² Testada: 10,00 m

Topografia: Plana

Valor Pedido R\$ 2.468.000,00

Valor do m²: R\$ 1.699,72 /m²

Lael Imóveis - Telefone: 17-3322-0800

**COMPARATIVO 02**

Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos altura do nº 1.611

Área do Terreno: 302,00 m² Testada: 10,00 mÁrea Construída: 75,00 m²

Topografia: Plana

Valor Pedido R\$ 600.000,00

Valor da Construção: R\$ 75.000,00

Valor do Terreno: R\$ 525.000,00

Valor do m²: R\$ 1.738,41 /m²

Queops Imobiliária - Telefone: 17-3321-2100



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 03

Rua Luís Durigan, ao Lado do Hotel Ibis paralela à Av. Eng. Necker

Área do Terreno: 275,00 m² Testada: 10,00 mÁrea Construída: 200,00 m²

Topografia: Plana

Valor Pedido: R\$ 500.000,00

Valor da Construção: R\$ 100.000,00

Valor do Terreno: R\$ 400.000,00

Valor do m²: R\$ 1.454,55 /m²

Corretor Castro - Telefone: 17-98130-4490

**COMPARATIVO 04**Av. Eng. Necker Carvalho de Camargos altura do nº 1.989
esquina com Rua Bolívia, próximo da Fiat e Chicken-InÁrea do Terreno: 439,37 m² Testada: 11,00 m

Topografia: Plana

Valor de Venda R\$ 1.050.000,00

Valor do m²: R\$ 2.389,79 /m²

Proprietário Roberto – No Local



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 05

Rua Colômbia esquina da Av. 15

Área do Terreno: 1.276,00 m2 Testada: 40,00 m

Construção sem valor comercial

Topografia: Plana

Valor Pedido R\$ 1.200.000,00

Valor do m2: R\$ 940,44 /m2

Queops Imobiliária - Telefone: 17-3321-2100

**COMPARATIVO 06**

Av. 5 em frente ao nº 1122 esquina Rua 28 – Fortaleza TE 0374

Área do Terreno: 726,00 m2 Testada: 33,00 m

Topografia: Plana

Valor Pedido R\$ 950.000,00

Valor do m2: R\$ 1.308,54 /m2

Jorge Pereira Imóveis. – Tel.: 17-3322-2921



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 07

Rua 22 quase av. 15

Área do Terreno: 1.000,00 m2 Testada: 20,00 m

Topografia: Plana

Valor Pedido R\$ 1.200.000,00

Valor do m2: R\$ 1.200,00 /m2

Lael Imóveis -Site www.imobiliarialael.com.br.
Telefone: 17-3322=0800**COMPARATIVO 08**

Rua Jeronimo Alves Pereira, ao lado do nº 779

Área do Terreno: 800,00 m2 Testada: 20,00 m

Topografia: Plana

Valor de Venda R\$ 1.100.000,00 Terreno Vendido

Valor do m2: R\$ 1.375,00 /m2

Informação no Local



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

I. LOCALIZAÇÃO

