

Índice

I – Informações Preliminares	2
II – Vistoria	3
II.1 – Localização	3
II.2 – O Imóvel	4
III – Metodologia de avaliação	19
III.1 – Avaliação do Terreno.....	20
III.2 – Avaliação das Benfeitorias.....	25
IV – Cálculo do valor do imóvel	29
IV.1 – Terreno	29
IV.2 - Benfeitorias	30
IV.3 – Valor total do imóvel	32
V – Conclusão	33
VI – Encerramento	34
ANEXO I.....	35

I – Informações Preliminares

O presente LAUDO refere-se aos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerido por CLAUDIA REZENDE DA SILVA em face de CAMILA DE SOUZA MOREIRA E OUTROS, relativo ao Processo Nº 0002692-70.2020.8.26.0066 em curso na Primeira Vara Cível da Comarca de Barretos/SP.

Conforme r. despacho de Fls. 186, o signatário do presente Laudo foi nomeado como Perito Oficial do Juízo para realização da perícia com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto desta lide (Matrícula 27.052).

Matrícula Nº. 27.052 – “*Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob n. 17, da quadra n. 16, do Bairro Santa Cecília, nesta cidade, com frente para a rua Curitiba, entre as avenidas 9 de Julho e 7 de Setembro, medindo 11,00 metros de frente por 44,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, ou seja, a área de 484,00 metros quadrados [...] um prédio residencial tipo moradia econômica, com 69 m² (sessenta e nove metros quadrados), classificado como sendo de 5ª categoria do tipo econômico, o qual recebeu o nº 566 da Rua Curitiba [...]*”

Dessa forma, a finalidade precípua do trabalho é estimar o que segue:

<u>Valor de mercado</u> do Imóvel de matrícula Nº. 27.052 do CRI de Barretos/SP	Imóvel residencial, situado na Rua Curitiba Nº. 566, bairro Santa Cecília – Município e Comarca de Barretos/SP.
---	--

II – Vistoria

Conforme agendamento realizado às Fls. 253 dos Autos, no dia 30 de agosto de 2024 às 16:30h ocorreu a vistoria no imóvel objeto desta lide.

II.1 – Localização

O imóvel avaliando trata-se de um imóvel residencial urbano situado na Rua Curitiba Nº. 566, no bairro Santa Cecília, Município e Comarca de Barretos/SP, no quarteirão formado pela citada Rua e mais: Rua São Paulo, Avenida Xisto Homero de Lima Neves e Rua 7 de setembro. A reprodução abaixo apresenta a localização do Imóvel, bem como dos elementos comparativos descritos no Anexo I:



A região do imóvel apresenta características de uso misto, ou seja, residencial e comercial. A ocupação residencial é predominante e caracterizada por casas térreas de padrão construtivo baixo a médio. Há atividades comerciais de modo disperso, com prestações de serviço como conserto de máquinas de lavar, mecânica de automóveis, mercearias, lanchonetes e posto de gasolina. Há também um concentrado de chácaras e sítios, nos bairros próximos - áreas limítrofes da zona urbana.

A região possui os principais melhoramentos urbanos básicos, tais como:

- Iluminação Pública;
- Rede de esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede Telefônica;
- Transporte Coletivo;
- Coleta de lixo;
- Guias e Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica.

II.2 – O Imóvel

II.2.1 – Cadastro e Registro

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Barretos/SP sob a Inscrição Nº. 4.11.003.0128.01 e registrado no CRI local sob a Matrícula Nº. 27.052.

II.2.2 – Terreno

O terreno possui formato retangular, topografia plana e consistência seca. Está murado nas laterais e fundos (frente com grade). Possui, conforme medidas **constatadas no local**, as seguintes dimensões:

<i>Frente (testada para Rua Curitiba)</i>	11,00 m
<i>Lateral esquerda</i>	44,00 m
<i>Lateral direita</i>	44,00 m
<i>Fundos</i>	11,00 m
<i>Área</i>	484,00 m²
<i>Frente projetada</i>	11,00 m
<i>Profundidade equivalente</i>	44,00 m

II.2.3 – Benfeitorias

Sobre o terreno previamente descrito há uma residência erigida em alvenaria, que recebeu o número 566 da Rua Curitiba, bairro Santa Cecília, município de Barretos/SP.

A residência é composta por sala, dois quartos, cozinha e banheiro.

A edificação encerra a área construída total de 71,68 m² e encontra-se em regular estado de conservação, aparentando uma idade de aproximadamente 25 (vinte e cinco) anos.

As principais características construtivas e de acabamento são:

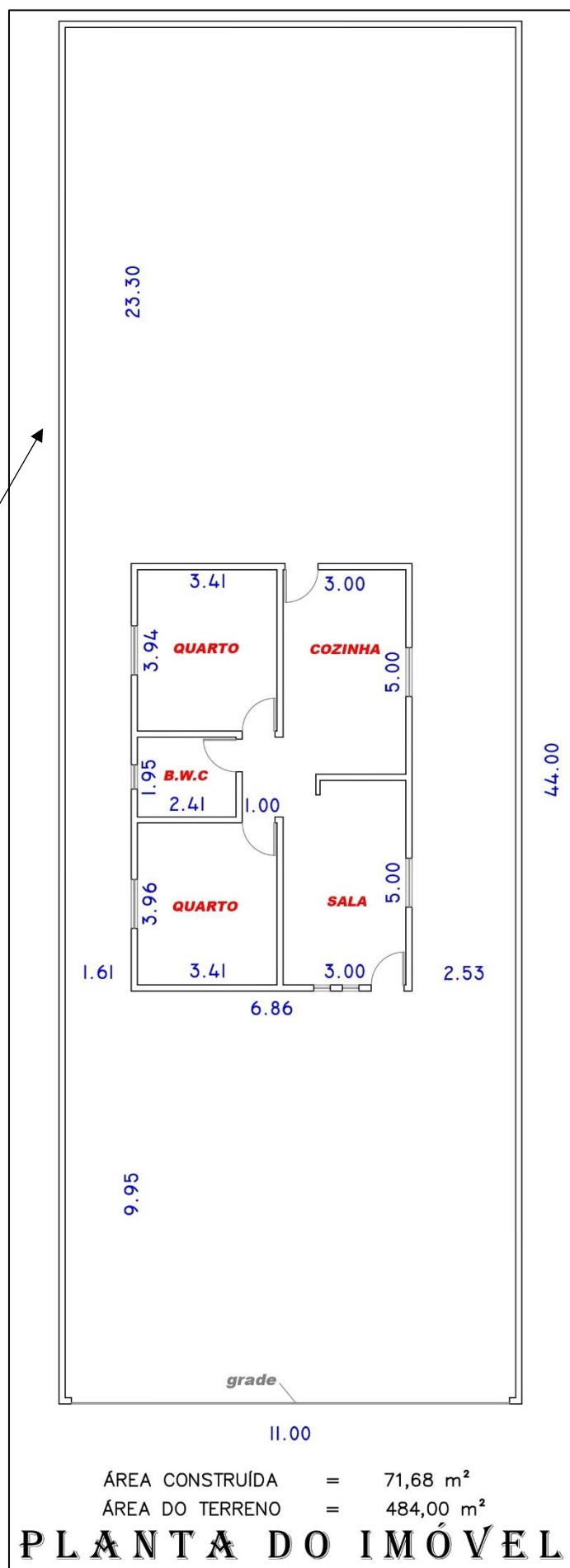
<i>Forro</i>	- Laje em todos os ambientes;
<i>Piso</i>	- Cerâmico apenas no banheiro; - Cimentado nos demais ambientes;
<i>Cobertura</i>	- Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira;
<i>Paredes</i>	- Tinta látex (internamente); - Revestimento cerâmico no banheiro;
<i>Esquadrias</i>	- Portas em madeira nos quartos e banheiro; - Portas em ferro na cozinha e ferro e vidro na sala; - Janelas em ferro e vidro.

Vide a seguir a planta baixa da edificação:

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

O comprimento da área dos fundos está fora de escala para facilitar a visualização da planta como um todo, porém as cotas (medidas) que constam no desenho representam os tamanhos reais medidos no local.



Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

II.2.4 – Documentação Fotográfica

As fotos a seguir ilustram as características e a situação em que o imóvel se encontra atualmente:

FOTO Nº. 01



VISTA GERAL DA RUA CURITIBA. O IMÓVEL SE ENCONTRA NA LATERAL ESQUERDA DA IMAGEM.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 02



VISTA GERAL DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO PELA RUA CURITIBA.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 03



VISTA GERAL DO CORPO PRINCIPAL DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO IMÓVEL.

FOTO Nº. 04**VISTA GERAL DO CORREDOR LATERAL DIREITO.**

FOTO Nº. 05

**VISTA GERAL DO CORREDOR LATERAL ESQUERDO DA
RESIDÊNCIA.**

FOTO Nº. 06

**VISTA GERAL DA SALA. NOTA-SE A LAJE E AS ESQUADRIAS
(PORTA E JANELA) EM FERRO E VIDRO.**

FOTO Nº. 07**VISTA GERAL DA COZINHA.**

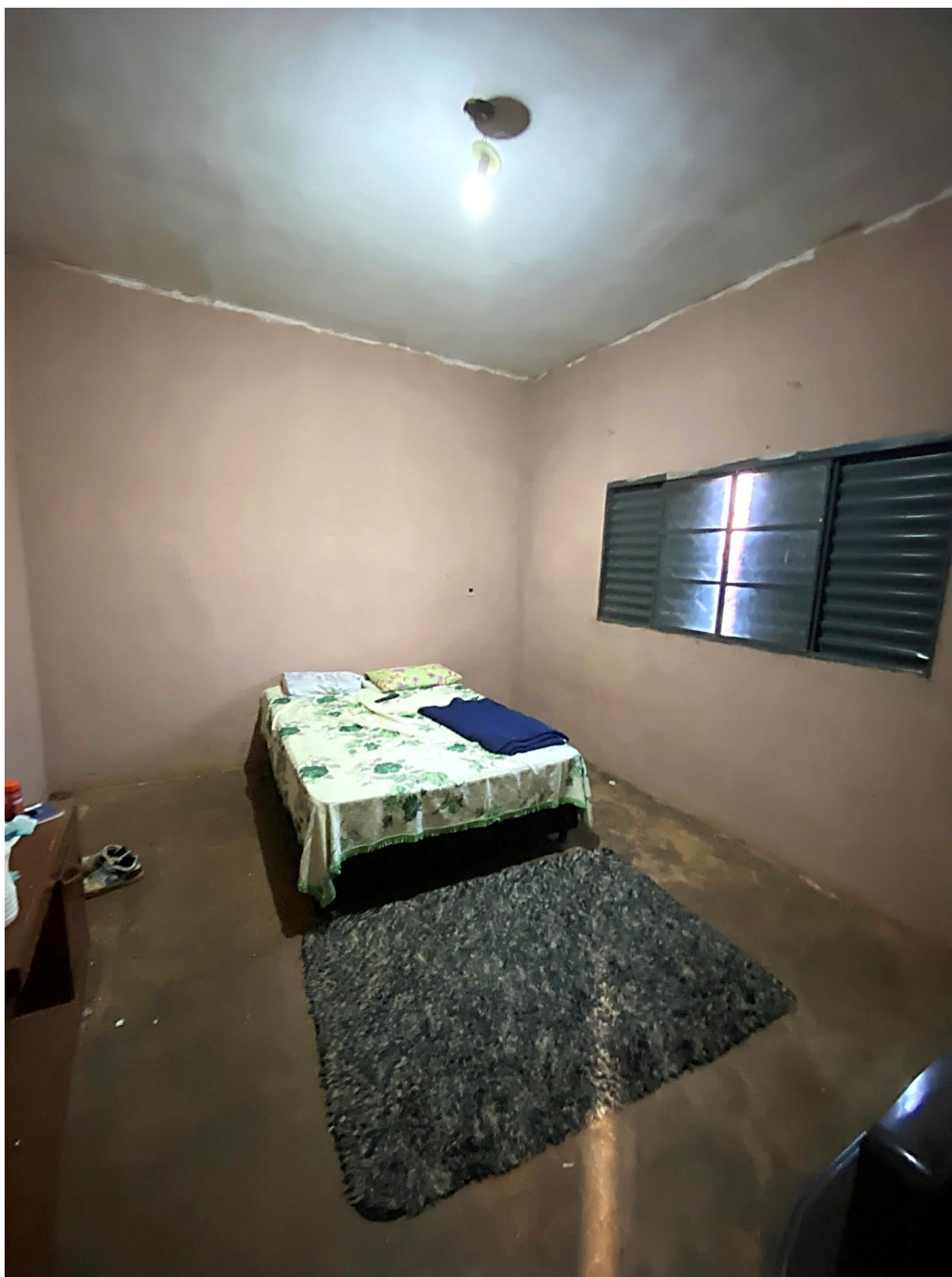
FOTO Nº. 08**VISTA GERAL DE UM DOS QUARTOS.**

FOTO Nº. 09

**VISTA GERAL DO BANHEIRO. NOTA-SE O REVESTIMENTO
CERÂMICO NO PISO E NAS PAREDES (AZULEJO).**

FOTO Nº. 10**VISTA GERAL DO OUTRO QUARTO.**

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 11



VISTA DA ÁREA DOS FUNDOS. É POSSÍVEL NOTAR QUE HÁ TELHAS CERÂMICAS FALTANTES NA COBERTURA DA RESIDÊNCIA.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 12



VISTA EXTERNA DOS FUNDOS DO TERRENO.

III – Metodologia de avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, será utilizado o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo, conforme NBR 14.653:2019 (Avaliação de Bens), identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes:

1) terreno

2) benfeitorias

O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados do Mercado enquanto o Valor das benfeitorias será obtido através do Método da Quantificação do Custo.

Então, o valor total do imóvel resulta da seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel;

VT = Valor do terreno;

CB = Custo de reedição da benfeitoria;

FC = Fator de comercialização (FC = 1).

III.1 – Avaliação do Terreno

A determinação do valor unitário de terreno (Vut) seguirá as diretrizes das Normas Brasileiras **NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais)** e **NBR 14.653-2:2011 (Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, além da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011”, elaboradas pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Desta forma, a avaliação do terreno será executada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Para elementos que possuem benfeitorias, a determinação do Vut (valor unitário de terreno) será executada com base no **Critério do Valor Residual**. Trata-se de um princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do Imóvel e das benfeitorias.

Estabelecida uma **SITUAÇÃO PARADIGMA**, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, que, no caso, será adotado o **tratamento por fatores**.

Os fatores deverão ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou incidência da elasticidade da oferta.

É necessário, primeiramente, considerar as influências de cada um dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma. Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do Imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como paradigma.

Na homogeneização dos valores dos comparativos, e a consequente determinação da média saneada (V_u), aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_u = \frac{V_t * [1 + (\sum F_n - 1)]}{A_t}$$

Onde:

V_t = valor do terreno – R\$;

V_u = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R\$/m²;

A_t = área do terreno – m²;

F_n = Fatores calculados para coeficiente de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), várias frentes etc.

III.1.1 – Fatores da homogeneização dos elementos comparativos

a) **Fator Oferta:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir riscos de eventuais superestimativas de valores dos Imóveis ofertados (Elasticidade dos Negócios) – **Fator Oferta = 0,90**. No caso de transcrições (vendas – negócios realizados), não haverá o referido desconto.

b) **Coeficiente de Frente (C_f):** Consideração da valorização ou desvalorização do unitário em função das testadas distintas das de referência, com o emprego das fórmulas previstas na referida Normas:

$$C_f = (F_r / F_p)^f \text{ se } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / 2 \times F_r)^f \text{ se } F_p \geq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / F_r / 2)^f \text{ se } F_p \leq F_r / 2$$

$$C_f = 1 \text{ se } F_p = F_r$$

sendo

F_p = frente projetada do lote (imóvel)

F_r = frente de referência para a zona adotada

f = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

c) **Coeficiente de Profundidade (C_p)**: Consideração da desvalorização do unitário em função das profundidades dos lotes não compreendidas no intervalo em estudo, ou seja, $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$. Para estes lotes, serão utilizados os critérios previstos na Norma com as fórmulas:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p \text{ se } \frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] (P_{ma}/P_e)^p\} \text{ se } P_{ma} < P_e < 3 \times P_{ma}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/3P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3P_{ma})] (P_{ma}/3P_{ma})^p\} \text{ se } P_e > 3 \times P_{ma}$$

$$C_p = 2^p \text{ se } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = 1 \text{ se } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

sendo

P_e = Profundidade equivalente

P_{mi} = Profundidade Mínima para a zona adotada.

P_{ma} = Profundidade Máxima para a zona adota

p = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

d) **Atualização dos elementos de Pesquisa**: Todos os Elementos de Pesquisa foram colhidos há menos de um ano, assim, os valores ofertados não sofrerão correções. **Portanto, não haverá atualização de preços.**

e) **Fator de topografia**: Valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **topografia do terreno**, em elevação ou depressão. Para cálculos desta natureza serão usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

Abaixo do nível da rua até 1,00m.....1,00

Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....0,90

Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m0,80

Acima do nível da rua até 2,00m.....1,00

Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m0,90

f) Fator Consistência: Para a valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a consistência do terreno serão considerados os seguintes fatores corretivos:

- Situação paradigma: terreno seco1,00

- Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta 0,90

- Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação..... 0,70

- Terreno permanentemente alagado0,60

g) Fator de frentes múltiplas (C_e): Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos, dependendo da zona de avaliação considerada.

Observando o local em que o Imóvel está inserido, bem como o padrão dos terrenos da região, são adotados parâmetros próprios, condizentes com a realidade “in loco”. Então, têm-se:

F_r	f	C_e	P_{mi}	P_{ma}	p	A_r	F_a	A_{min}
11,00	0,25	1,10	22,00	44,00	0,50	242,00	1,00	125,00

No Tratamento por Fatores, a Norma orienta que devem ser utilizados elementos comparativos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e

os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre no valor original do elemento comparativo, na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior.

O resultado da aplicação do conjunto de fatores deve, para atingir Grau de Fundamentação II, estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando-se o descarte pelo maior valor em módulo. Assim, a **Média Saneada dos elementos homogeneizados** será determinada descartando-se aqueles valores acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se novas médias e limites pelo mesmo princípio.

Esta operação será refeita até que todos os elementos atendam ao intervalo de mais ou menos 30% em torno da última média, **garantindo ao menos 05 (cinco) valores dentro do referido intervalo.**

Assim, o valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$Vt = \frac{Vu}{[1 + (\sum Fn - 1)]} * At$$

Onde:

VT = valor do terreno – R\$;

Vu = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R\$/m²;

At = área do terreno – m²;

Fn = Fatores calculados para coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), várias frentes, topografia, consistência etc.

III.2 – Avaliação das Benfeitorias

A determinação do **valor de mercado** das benfeitorias que existem sobre o terreno também será baseada nas Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial a **NBR 14.653-2/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos)**.

O Método utilizado está descrito no **item 8.3.1, Método da Quantificação do Custo**, conforme a seguir:

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Assim, o valor das benfeitorias será determinado com base no **CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)**, índice divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo**.

Entretanto, as edificações existentes no imóvel apresentam padrão construtivo **“ECONÔMICO”** (tipologia descrita no estudo **“Valores de edificações de imóveis urbanos”** publicado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**):


VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Assim, aplica-se um fator corretivo ao valor do CUB (item R8 – Padrão Normal) no intuito de obter o correto valor por metro quadrado de construção para o padrão do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo foi extraído da “**Tabela de Coeficientes – Base R8N**”, também publicada pelo IBAPE/SP, conforme a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		

Além disso, na norma *NBR 14653/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos)*, em seu subitem “8.3.1.3 – Depreciação Física”, aponta-se a possibilidade de **emprego de coeficientes de depreciação** que levem em conta **a idade e o estado de conservação**.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Assim, para a depreciação será adotado o **MÉTODO DE VALOR DECRESCENTE** no qual o valor da benfeitoria diminui de acordo com sua idade aparente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial:

$$K_d = (1 - R)^n$$

, onde K_d é o coeficiente de depreciação, R é a

razão de depreciação e n , a idade aparente.

Segundo o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo **Provimento Nº. 2/86** dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, as razões de depreciação (R) a serem consideradas são as seguintes:

Barracos	4,0%
<u>Residências proletárias rústicas, médias ou comerciais</u>	<u>1,5%</u>
Residências médias superiores ou luxo	2,0%
Apartamentos e escritórios	2,5%
Armazéns industriais	1,5%
Construções de madeira	4,0%

Portanto, para o caso em questão, o valor das benfeitorias será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = A * Vu * (1 - R)^n$$

sendo:

CB = Custo para reedição das benfeitorias;

A = área construída do imóvel;

Vu = valor unitário da construção;

R = razão de depreciação (1,5%);

n = idade aparente.

III.2.1 – Grau de Fundamentação

Segundo a referida Norma, no item “9.3 – Método da quantificação de custo”, pode-se encontrar a tabela (Tabela 6) que norteia a determinação do Grau de fundamentação para a metodologia empregada neste trabalho:

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Portanto, o Laudo está enquadrado no Grau II de Fundamentação para a avaliação da benfeitoria.

Quanto ao Grau de Precisão, este não se aplica para metodologias que não empregam tratamento estatístico.

IV – Cálculo do valor do imóvel

IV.1 – Terreno

Através dos Critérios fixados no capítulo anterior, tem-se para o imóvel em questão:

$$V_t = \frac{V_u}{[1 + (\sum F_n - 1)]} * A_t$$

onde:

$$V_u = \text{R\$ } 240,40 / \text{m}^2 \quad - \text{ Conforme Média Saneada em Anexo I}$$

$$A_t = 484,00 \text{ m}^2$$

Para a homogeneização, além do **fator oferta**, considerou-se apenas o **fator profundidade**. Os demais fatores resultaram em um coeficiente de variação igual ou maior que o valor unitário.

$$\text{Portanto, } C_e (\text{frentes múltiplas}) = C_f (\text{testada}) = 1$$

Como o imóvel avaliando possui 44,00 metros de profundidade equivalente, tem-se:

$$C_p \text{ imóvel avaliando} = 1,00 (\text{dentro da faixa considerada} \rightarrow P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}).$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = \frac{240,40}{1} * 484,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 116.353,60 \text{ (JANEIRO/2025)}$$

IV.2 - Benfeitorias

O Valor atual do CUB – Custo Unitário Básico divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo** (no item R8N – com desoneração) - é de **R\$ 1.903,01/m²**.

Conforme esclarecido no item “**III.2 – Avaliação das Benfeitorias**”, foi realizada uma correção no valor do CUB (R8N), adequando o valor unitário ao padrão construtivo do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo para o padrão observado foi aplicado ao valor atual do CUB (Padrão Econômico Mínimo = $0,672 \times 1.903,01$) totalizando um valor unitário de **R\$ 1.278,82/m²**.

A partir deste valor corrigido, ainda devem ser descontadas algumas parcelas do valor total do Vu, considerando as características da residência observadas *in loco*.

Para a **Residência (71,68 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 90% dos valores referentes à cobertura, em razão de estar incompleta, com telhas cerâmicas faltantes;
- 85% dos valores referentes aos revestimentos, uma vez que a cozinha não possui revestimento cerâmico nas paredes (azulejo);
- 50% dos valores referentes a pintura, pois a parte externa da residência não foi pintada;
- Desconsideram-se os valores referentes à impermeabilização e serviços complementares.

Deste modo, o valor por metro quadrado de construção para este caso foi estimado em **R\$ 1.121,84**, representando **58,95 % do valor do CUB atual**.

A tabela a seguir apresenta um resumo das considerações feitas:

HABITACIONAL RESIDENCIAL PADRÃO ECONÔMICO				
Valor do CUB Janeiro/2025				
Etapas Construtivas	Parcela em relação ao valor total (%)	Valores (R\$/m²)	Residência	
			características construtivas (%)	Valores (R\$/m²)
Serviços Preliminares	0,75	9,59	100	9,59
Movimento de Terra	0,50	6,39	100	6,39
Infraestrutura	3,50	44,76	100	44,76
Superestrutura	10,75	137,47	100	137,47
Vedação	10,00	127,88	100	127,88
Esquadrias	12,00	153,46	100	153,46
Cobertura	11,00	140,67	90	126,60
Instalações Hidráulicas	12,00	153,46	100	153,46
Instalações Elétricas	4,50	57,55	100	57,55
Impermeabilização e Isolamento Térmico	0,75	9,59	0	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	351,68	85	298,92
Vidros	1,50	19,18	100	19,18
Pintura	4,50	57,55	50	28,77
Serviços Complementares	0,75	9,59	0	0,00
Custo Global / m²		1.278,82	1.164,05	

Portanto, aplicando a depreciação para uma idade aparente de 25 anos para a construção, tem-se:

$$CB = [(71,68m^2 * R\$ 1.164,05)] * (1 - 0,015)^{25}$$

$$CB = R\$ 57.184,11 \text{ (JANEIRO/2025)}$$

IV.3 – Valor total do imóvel

O valor do imóvel, conforme o **Método Evolutivo**, se dá pela soma do valor do terreno com o custo das benfeitorias.

Portanto, calculando, tem-se:

$$VI = VT + CB$$

$$VI = R\$ 116.353,60 + R\$ 57.184,11$$

$$VI = R\$ 173.537,71 \text{ (JANEIRO/2025)}$$

Arredondando:

R\$ 173.500,00 (JANEIRO/2025)

(Cento e Setenta e Três Mil e Quinhentos Reais)

V – Conclusão

Este signatário obteve os seguintes valores para o **Imóvel urbano situado à Rua Curitiba Nº. 566, bairro Santa Cecília, Município e Comarca de Barretos-SP**, válido para Janeiro de 2025:

VALORES PARA O IMÓVEL AVALIANDO VÁLIDOS PARA <u>JANEIRO DE 2025</u> :	
VALOR DE MERCADO ATUAL	R\$ 173.500,00 (Cento e Setenta e Três Mil e <u>Quinhentos Reais</u>)

De acordo com as diretrizes da norma NBR 14653-2:2011, a **avaliação do valor do terreno** pelos fatores de homogeneização atingiu **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**.

A **avaliação das benfeitorias** também atingiu **Grau II de Fundamentação**.

Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

VI – Encerramento

Dando por terminado seu trabalho de avaliação, digitou o presente **L A U D O** que se compõe de **34 (Trinta e quatro) páginas** assinadas digitalmente pelo perito.

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Barretos-SP, 20 de Janeiro de 2025.

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531

Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc. 0002692-70.2020.8.26.0066 - Sta. Cecília DATA : 20/01/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
Setor 79 - Santa Cecília

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : CENTRO BARRETOS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
11,00	0,25	1,10	22,00	44,00	0,50	242,00	1,00	125,00

FATORES

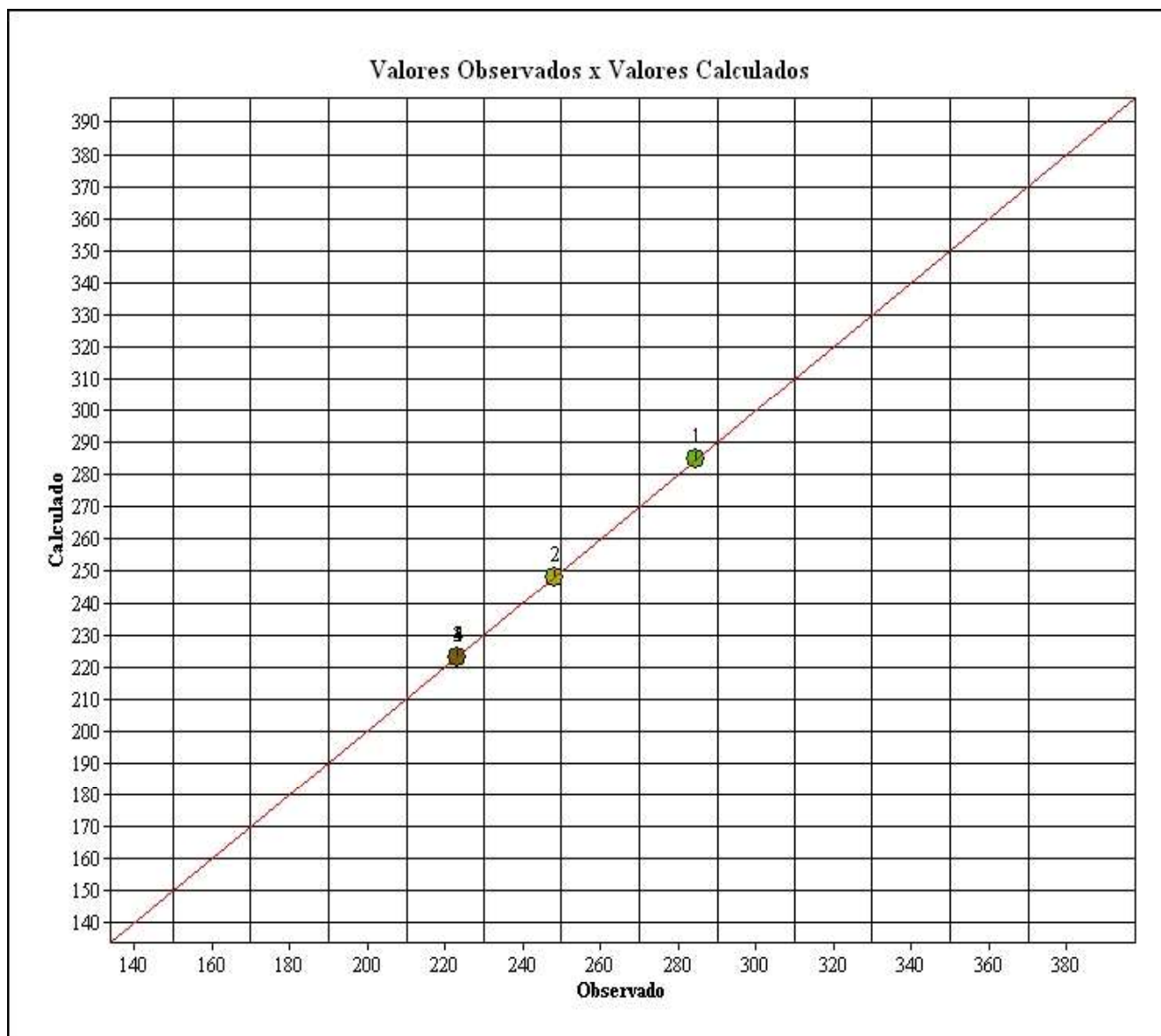
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Testada	11,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida 13 de Maio ,265	284,65	284,65	1,0000	1,0000
☒	2 Avenida Treze de Maio ,SN	247,93	247,93	1,0000	1,0000
☒	3 Rua Curitiba ,SN	223,14	223,14	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Curitiba ,SN	223,14	223,14	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Curitiba ,SN	223,14	223,14	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	284,65	284,65
2	247,93	247,93
3	223,14	223,14
4	223,14	223,14
5	223,14	223,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Curitiba 566 Santa Cecília BARRETOS - SP Data : 20/01/2025
Cliente : Primeira Vara Cível de Barretos
Área m² : 484,00 Modalidade : Venda Distribuição espacial

Table with 2 main sections: VALORES UNITÁRIOS and VALORES HOMOGENEIZADOS. Each section lists Média Unitários, Desvio Padrão, and Coeficiente de Variação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Table with 8 columns: Descrição, GRAU III, GRAU II, GRAU I, and 11. It details the grading criteria for different aspects of the property evaluation.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

Table showing the formation of values with columns for MÉDIA SANEADA (R\$), TESTADA, FRENTES MULTIPLAS, VALOR UNITÁRIO (R\$/m2), PROFUNDIDADE, FATOR ÁREA, and VALOR TOTAL (R\$).

Table with 2 columns: INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma and INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando. It shows minimum and maximum intervals.

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 79 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida 13 de Maio

NÚMERO : 265

COMP.: BAIRRO : Santa Cecília

CIDADE : BARRETOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 133,60 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.500,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 144.566,96 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Figueira Imobiliária
CONTATO : w w w .imobiliariafigueira.com.br TELEFONE : (17)-33225417

OBSERVAÇÃO:

"Casa com 3 quartos, sendo 2 com ventilador, sala de TV, banheiro social, cozinha, lavanderia, varanda externa, quintal amplo, quarto de despejo e garagem coberta para 2 carros."

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 284,65
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 284,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** BARRETOS - SP - 2025**NÚMERO ELEMENTO :** 1**DATA DA PESQUISA :** 20/01/2025**SETOR :** 79**QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 79

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Treze de Maio

NÚMERO : SN

COMP.: em frente nº. 159

BAIRRO : Santa Cecília

CIDADE : BARRETOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 363,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Figueira Imobiliária

CONTATO : w w w .imobiliariafigueira.com.br

TELEFONE : (17)-33225417

OBSERVAÇÃO:

"Terreno com área total 363m², dimensão 11x33 com fácil acesso para as rodovias."

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 247,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 247,93
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** BARRETOS - SP - 2025**NÚMERO ELEMENTO :** 2**DATA DA PESQUISA :** 20/01/2025**SETOR :** 79**QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 79 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Curitiba NÚMERO : SN
COMP.: ao lado nº. 375 BAIRRO : Santa Cecília CIDADE : BARRETOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 484,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Alfa Imóveis
CONTATO : imoveis.alfabarretos.com.br TELEFONE : (17)-33216500
OBSERVAÇÃO :
Terreno à venda no bairro Santa Cecília. 11x44 metros.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 223,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 223,14
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** BARRETOS - SP - 2025**NÚMERO ELEMENTO :** 3**DATA DA PESQUISA :** 20/01/2025**SETOR :** 79**QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 79 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Curitiba NÚMERO : SN
COMP.: ao lado nº. 475 BAIRRO : Santa Cecília CIDADE : BARRETOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 484,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Particular
CONTATO : Sr. Claudio TELEFONE : (19)-994439170

OBSERVAÇÃO :
2 Terrenos à venda no bairro Santa Cecília. 11x44 metros cada um.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 223,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 223,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** BARRETOS - SP - 2025**NÚMERO ELEMENTO :** 4**DATA DA PESQUISA :** 20/01/2025**SETOR :** 79**QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 79 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Curitiba NÚMERO : SN
COMP.: ao lado nº. 445 BAIRRO : Santa Cecília CIDADE : BARRETOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 484,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Particular
CONTATO : Sr. Claudio TELEFONE : (19)-994439170

OBSERVAÇÃO:

2 Terrenos à venda no bairro Santa Cecília. 11x44 metros cada um.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 223,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 223,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 79

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

