

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

EXMO. SR (a). DR (a). JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 0004319-70.2024.8.26.0066

SERGIO AKIHITO FUJISACA, Perito Engenheiro Avaliador, inscrito no CREA sob nº 5060054827, regularmente nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença-Revisão**, que tem por Exequente **Maria Vithorya da Silva Garcia** e Executado **Edson Garcia**, vem respeitosamente e com a devida vênia à presença de V. Excelência, dando por encerado 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, 8 de abril de 2026

SERGIO A. FUJISACA

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

SERGIO A. FUJISACA

e 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO AKIHITO FUJISACA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2026 às 16:22, sob o número WBR526700289017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004319-70.2024.8.26.0066 e código U1f9fbNg.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: : 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ENDEREÇO: Rua Chade Rezek, 937
BAIRRO: Conjunto Habitacional Zequinha
Amêndola
CIDADE: Barretos
ESTADO: São Paulo
TIPO DO IMÓVEL: Casa Residencial
FINALIDADE: Valor de Mercado
VALOR DE MERCADO: R\$ 152.000,00
DATA: Março de 2026

ÍNDICE

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
A.1.1. LOCALIZAÇÃO.....	3
A.2. ZONEAMENTO	3
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	3
A.3.1. RUA CHADE REZEK.....	3
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	3
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	3
A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	4
A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO	4
A.7. CASA RESIDENCIAL.....	4
A.8. DOCUMENTAÇÃO	5
B. AVALIAÇÃO.....	6
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CASA.....	7
C. METODOLOGIA.....	8
C.1. TRATAMENTO DE DADOS.....	8
C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	10
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO.....	14
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	14
D.1. VALOR DE MERCADO.....	14
E. VALOR.....	14
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	14
F. ANEXOS	15
F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA	15
F.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	17
G. HOMOGENEIZAÇÃO	19
H. ELEMENTOS COLETADOS	20

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 uma casa residencial, que se situa na Rua Chade Rezek, nº 937, bairro Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola, município de Barretos, estado de São Paulo. Coordenadas Geográficas: 20°31'51,57" S e 48°33'10,63" O.

A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em Zona Mista de acordo com a Lei de zoneamento da prefeitura de Barretos.

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. RUA CHADE REZEK

A rua possui traçado retilíneo com 12,00 m de largura, 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.

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo está a avenida Dom José de Matos por onde trafegam linhas regulares de ônibus.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região de uso misto com predominância de casas residenciais unifamiliares, , escolas, lanchonete, igreja, postinho de saúde, etc., com densidade de ocupação média,

padrão econômico médio, distribuição da ocupação horizontal. As principais vias de acesso são: Avenida Dom José de Matos e Avenida Agostinho Pereira.

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para esta avaliação foi considerada para efeito de cálculo a área total construída de 108,00 m², obtida da Certidão de Valor Venal nº 20577/2026 e Inscrição Cadastral nº 135005011701.

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Terreno localizado na Rua Chade Rezek, nº 937, bairro Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola, lote nº10 Quadra 32, com área de 200,00 m², possui formato regular, em meio de quadra, superfície seca, topografia plana. Área obtida da Certidão de Valor Venal nº 20577/2026 e Inscrição Cadastral nº 135005011701.

A.7. CASA RESIDENCIAL

Consta de uma construção em 1 pavimento com estrutura em concreto armado, vedação em alvenaria com fachada revestida de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e telhas de fibrocimento. Toda murada com portão de ferro de correr.

Dependências internas:

Corpo Principal da Casa: Alpendre, sala, 2 dormitórios, banheiro, hall, cozinha e despensa. Em anexo nos fundos cobertura da área de serviço e 1 quarto na frente da sala.

Edícula nos Fundos: Cozinha, quarto e banheiro.

Garagem. Descoberta.

Acabamentos Internos

Piso: cerâmico e cimentado com vermelhão.

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

Forro: laminado plástico, sem forro na área de serviço, despensa, alpendre e quarto de frente.

Esquadria: ferro.

Portas: madeira, ferro com vidro.

Estado de Conservação

:

Reparos Simples

Idade Aparente

:

20 Anos

Pé Direito

:

2,80 m

Área Total Construída

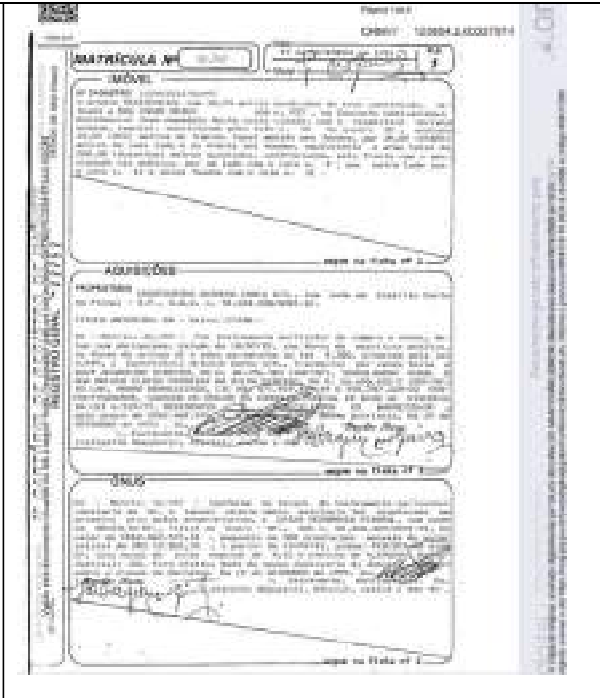
:

108,00 m²



A.8. DOCUMENTAÇÃO

Área Construída de 108,00 m² foi obtida da Certidão de Valor Venal nº 20577/2026 e Inscrição Cadastral nº 135005011701.

	
1- Valor venal prefeitura	2-fls 1 matricula do imóvel

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 Comparativo de Dados de Mercado”.

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 DA CASA

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.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios em sites na internet, placas e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. 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 10 (dez) 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 da casa é de R\$ 1.405,71 / m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área Total da Construção	108,00 m ²
Valor Total da Casa para Mercado	R\$ 151.817,00
Valor Total da Casa para Mercado (arredondado).	R\$ 152.000,00

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 casa residencial, optamos pela adoção do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

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.

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.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando.

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 para cada item, 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 PADRÃO: é o fator aplicado para adequar o padrão construtivo das construções ofertadas com o imóvel avaliando.

FATOR GRANDEZA DA CONSTRUÇÃO: é o fator aplicado para adequar a dimensão da área construída das pesquisas à do imóvel avaliando.

FATOR ESQUINA: é o fator aplicado para adequar imóveis localizados de esquina com imóveis de meio de quadra.

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:

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

sendo:

n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA CONSTRUÇÃO		
Número de Elementos Coletados:	10	
Número de Elementos Saneados:	10	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.405,71	
Desvio Padrão:	315,17	
Coeficiente de Variação:	22%	
Limite Inferior (p/m²):	R\$983,99	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.827,42	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.405,71	
T. de Student:	1,3830	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior (p/m²):	R\$ 1.267,87	- 10%
Superior (p/m²):	R\$ 1.543,54	+ 10%

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Área Construída:	108,00 m²
VALOR DE MERCADO	
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 1.405,71
Valor do Imóvel:	R\$ 151.817,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior:	R\$ 136.931,00
Superior:	R\$ 166.703,00

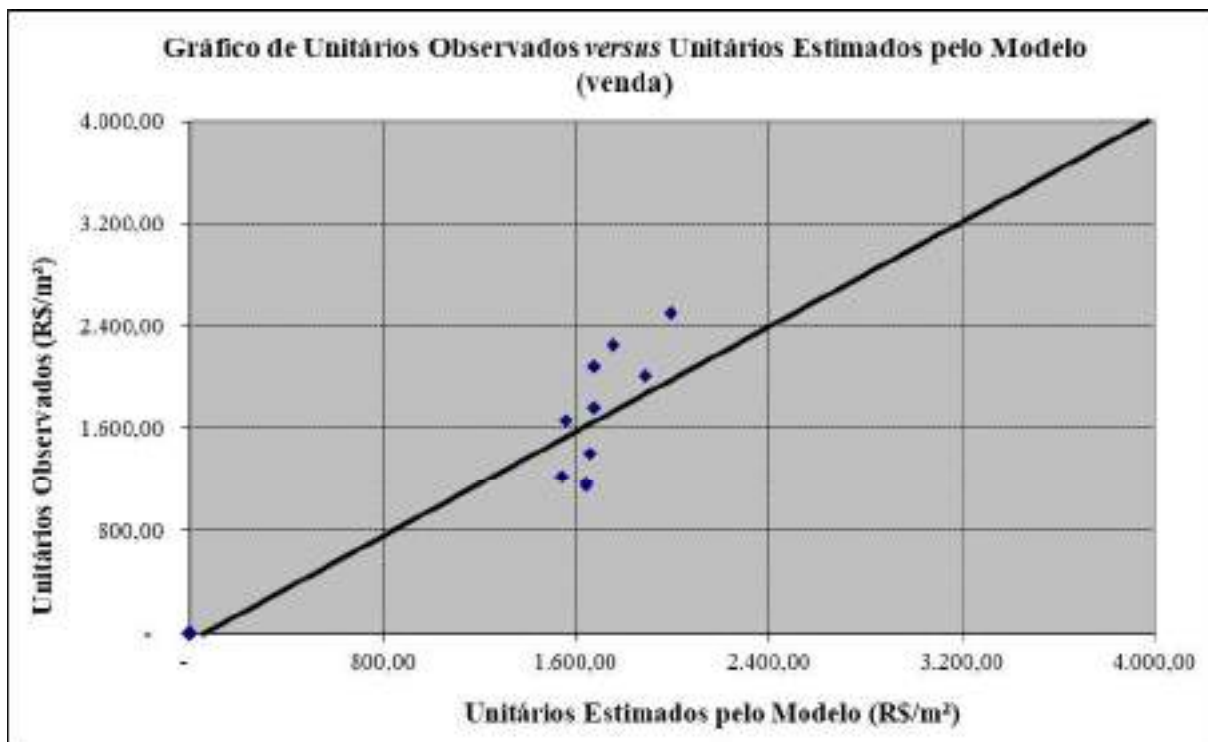
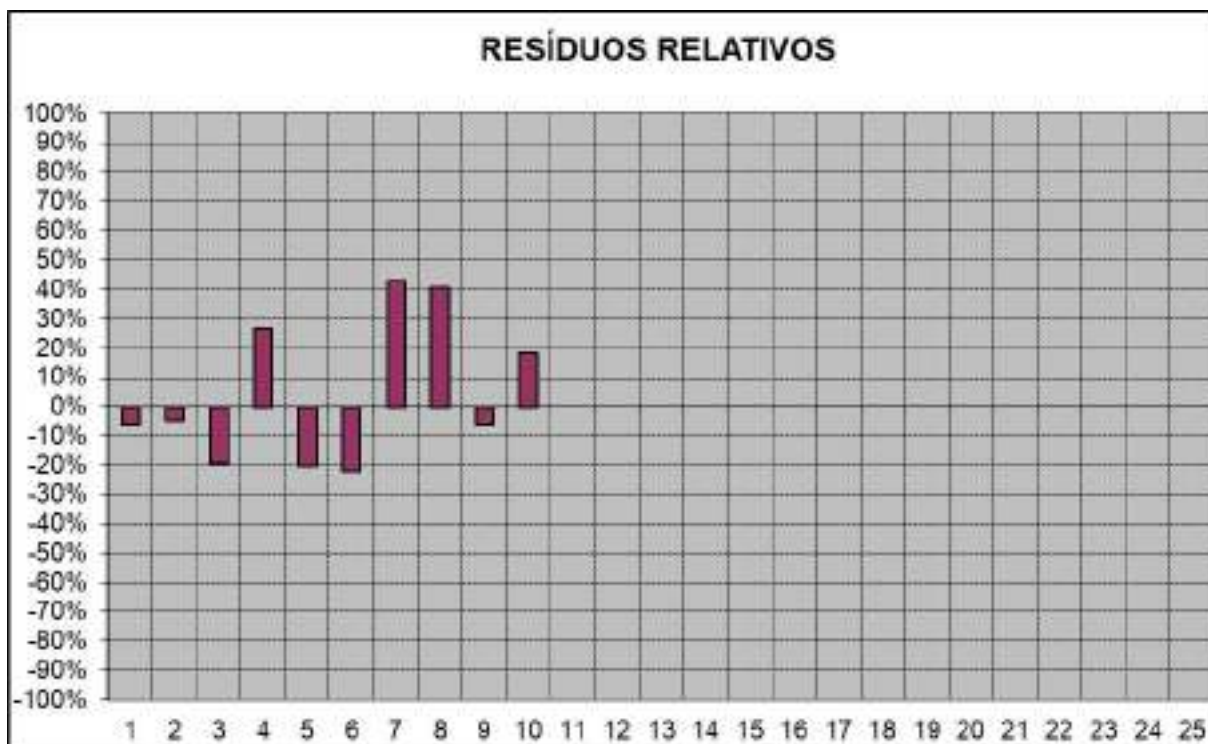


Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários	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	3	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	2	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
Total	15	Laudo enquadrado no Grau II	>= 15	>= 9	>= 6

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%

Intervalo de Confiabilidade 20%

Grau de precisão atingido grau III

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.

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

C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Mercado parcialmente recessivo, alguns poucos negócios realizados no ano, os corretores estão otimistas para futuras transações. Algumas casas à venda no bairro e nos bairros vizinhos, porém os valores pedidos estão altos, essa informação foi obtida com as imobiliárias.

O nível de oferta é médio/baixo, o nível de demanda e absorção estão médio/abaixo, 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.

E. VALOR

E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

A avaliação do imóvel situado na Rua Chade Rezek, nº 937, bairro Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola, Município de Barretos, Estado de São Paulo, com área total construída de 108,00 m², é nesta data avaliado para valor de mercado em R\$ 152.000,00 (Cento e Cinquenta e Dois Mil 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, 8 de abril de 2026

F. ANEXOS

F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA



Vista Parcial da Rua Chade Rezek com o Imóvel à Esquerda



Vista Parcial da Rua Chade Rezek com o Imóvel à Direita



Vista Parcial Circunvizinhança



Vista Aérea da Circunvizinhança

F.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

	
Vista da Fachada do Imóvel	Vista da Fachada do Imóvel
	
Vista da Fachada do Imóvel – Alpendre e Quarto	Vista da Fachada 6 do Imóvel – Alpendre e Quarto
	
Vista Parcial Interna do Quarto de Frente	Vista Parcial da Sala

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

	
Vista Parcial da Sala	Vista Parcial do Dormitório
	
Vista Parcial do Dormitório	Vista Parcial da Cozinha e Despensa
	
Vista Parcial do Sanitário	Vista Parcial da Edícula e Cobertura Fundos

G. HOMOGENEIZAÇÃO

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

Amostra	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Área	Fator Local	Fator Esquina	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	2.013,89	0,80	1.611,11	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	1.498,33
2	1.763,67	0,90	1.587,30	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	1.476,19
3	2.083,33	0,90	1.875,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	1.743,75
4	1.219,51	0,90	1.097,56	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	1,01	1.108,54
5	2.500,00	0,80	2.000,00	1,00	0,93	0,95	1,00	1,00	0,88	1.760,00
6	2.250,00	0,80	1.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.800,00
7	1.150,90	0,90	1.035,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	984,02
8	1.170,14	0,90	1.053,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1.000,47
9	1.662,29	0,90	1.496,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.496,06
10	1.406,25	0,90	1.265,63	0,95	0,93	1,06	1,00	1,00	0,94	1.189,69

Limite Inferior	983,99
Média Aritmética	1.405,71
Limite Superior	1.827,42
Média Saneada	1.405,71
Número de Elementos	10
Elementos "dentro"	10
Elementos "fora"	0

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

H. ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Rua Felício Gabriel Miziara, nº 223 Código 8141									
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola		Cidade:	Barretos	Estado:	SP				
Tipo:	Casa Térrea			Opção:	Venda					
Área do Terreno:	200,00 m²	Área Construída:		144,00 m²	Testada:	10,00 m				
Quartos:	3	Vagas de Garagem:			2					
Suítes:	1	Banheiros:			2					
Idade Aparente:	15 anos	Estado de Conservação:			Reparos simples					
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:			Médio					
Valor Solicitado:	R\$ 290.000,00	Valor p/m² de construção:			R\$ 2.013,89					
Situação:	Oferta	Data:			27/03/2026					
Informante:	Caldas Imóveis www.caldasimoveisbarretos.com.br –Tel.: (17) 9 8105-8334									



COMPARATIVO 02

Endereço:										Código 8394																													
Bairro:					Conjunto Habitacional Zequinha					Cidade:					Barretos					Estado:					SP														
Tipo:					Casa Térrea					Opção:					Venda																								
Área do Terreno:					200,00 m²					Área Construída:					113,40 m²															Testada:					10,00 m				
Quartos:					2					Vagas de Garagem:					2																								
Suítes:					0					Banheiros:					1																								
Idade Aparente:					15 anos					Estado de Conservação:					Reparos Simples																								
Localização:					Boa					Padrão de Acabamentos:					Médio																								
Valor Solicitado:					R\$ 200.000,00					Valor p/m² de construção:					R\$ 1.763,67																								
Situação:					Oferta					Data:					27/03/2026																								
Informante:					Caldas Imóveis www.caldasimoveisbarretos.com.br –Tel.: (17) 9 8105-8334																																		



COMPARATIVO 03

Endereço:	Código 3242						
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola	Cidade:	Barretos	Estado:	SP		
Tipo:	Casa Térrea	Área Construída:	Opção:	Venda			
Área do Terreno:	200,00 m²	Área Construída:	120,00 m²	Testada:	10,00 m		
Quartos:	2	Vagas de Garagem:	3	Reparos Simples			
Suítes:	0	Banheiros:	1				
Idade Aparente:	15 anos	Estado de Conservação:	Médio				
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:					
Valor Solicitado:	R\$ 250.000,00	Valor p/m² de construção:				R\$ 2.083,33	
Situação:	Oferta	Data:				27/03/2026	
Informante:	Caldas Imóveis www.caldasimoveisbarretos.com.br –Tel.: (17) 9 8105-8334						



COMPARATIVO 04

Rua Antônio Honório de Moraes, nº744						
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola		Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Casa Térrea		Área Construída:	Opção:	Venda	
Área do Terreno:		200,00 m²	Área Construída:	164,00 m²	Testada:	20,00 m
Quartos:	3	Vagas de Garagem:		1	Reparos Simples Médio	
Suítes:	0	Banheiros:		2		
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:				
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:				
Valor Solicitado:	R\$ 200.000,00		Valor p/m² de construção:		R\$ 1.219,51	
Situação:	Oferta		Data:		27/03/2026	
Informante:	Lael Imóveis – Tel.: (17) 3322-0800					



COMPARATIVO 05

Referência 8471					
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola		Cidade:	Barretos	Estado: SP
Tipo:	Casa Térrea		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	200,00 m²	Área Construída:	60,00 m²	Testada:	8,00 m
Quartos:	2	Vagas de Garagem: Banheiros: Estado de Conservação: Padrão de Acabamentos:	2		
Suítes:	0		1		
Idade Aparente:	15 anos		Reparos Simples		
Localização:	Boa		Médio		
Valor Solicitado:	R\$ 150.000,00		Valor p/m² de construção: R\$ 2.500,00		
Situação:	Oferta		Data: 27/03/2026		
Informante:	Caldas Imóveis www.caldasimoveisbarretos.com.br –Tel.: (17) 9 8105-8334				



COMPARATIVO 06

Endereço:	Referência nº 9125				
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Casa Térrea		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	200,00 m²	Área Construída:	80,00 m²	Testada:	10,00 m
Quartos:	2	Vagas de Garagem:		2	
Suítes:	0	Banheiros:		1	
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:		Reparos Simples	
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:		Médio	
Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00	Valor p/m² de construção:		R\$ 2.250,00	
Situação:	Oferta	Data:		27/03/2026	
Informante:	Imobiliária Roca–Tel.: (17) 3321-6655				



COMPARATIVO 07

Endereço:	Rua Kehdi Nagib Farah, nº 953, esquina Referência nº 156					
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola	Cidade:	Barretos	Estado:	SP	
Tipo:	Casa Térrea 96,40 m² salão com 60,00 m²			Opção:	Venda	
Área do Terreno:	202,00 m²	Área Construída:	156,40 m²	Testada:	10,00 m	
Quartos:	3	Vagas de Garagem:		3	Reparos Simples Médio	
Suítes:	1	Banheiros:		3		
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:				
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:				
Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00	Valor p/m² de construção:		R\$ 1.150,90		
Situação:	Oferta	Data:		27/03/2026		
Informante:	Imobiliária BRM –Tel.: (17) 3322-5275					



COMPARATIVO 08

Endereço:	esquina Referência 3975				
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Casa Térrea		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	202,00 m²	Área Construída:	148,70 m²	Testada:	10,00 m
Quartos:	2	Vagas de Garagem:	2		
Suítes:	0	Banheiros:	2		
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:	Reparos Simples		
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:	Médio		
Valor Solicitado:	R\$ 174.000,00	Valor p/m² de construção:	R\$ 1.170,14		
Situação:	Oferta	Data:	27/03/2026		
Informante:	Queons Empreendimentos Imobiliários – Tel.: (17) 3321-2100				



COMPARATIVO 09

Endereço:	Rua Brás Ávila de Lima, nº 162 Ref. 3994					
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola	Cidade:	Barretos	Estado:	SP	
Tipo:	Casa Térrea		Opção:	Venda		
Área do Terreno:	200,00 m²	Área Construída:	114,30 m²	Testada:	10,00 m	
Quartos:	3	Vagas de Garagem:	3			
Suítes:	0	Banheiros:	2			
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:	Reparos Simples			
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:	Médio			
Valor Solicitado:	R\$ 190.000,00	Valor p/m² de construção:	R\$ 1.662,29			
Situação:	Oferta	Data:	27/03/2026			
Informante:	Queops Empreendimentos Imobiliários –Tel.: (17) 3321-2100					



COMPARATIVO 10

Endereço: Ref. 2631						
Bairro:	Conjunto Habitacional Zequinha Amêndola		Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Casa Térrea		Opção:		Venda	
Área do Terreno:		200,00 m²	Área Construída:	192,00 m²	Testada:	10,00 m
Quartos:	3	Vagas de Garagem:		3		
Suítes:	0	Banheiros:		2		
Idade Aparente:	15 anos	Estado de Conservação:		Reparos Simples		
Localização:	Boa	Padrão de Acabamentos:		Médio		
Valor Solicitado:	R\$ 270.000,00	Valor p/m² de construção:		R\$ 1.406,25		
Situação:	Oferta	Data:		27/03/2026		
Informante:	Queops Empreendimentos Imobiliários –Tel.: (17) 3321-2100					

