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

***EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP.***

PROCESSO Nº. 0002324-95.2019.8.26.0066

LUCAS MODOTTE BERNARDO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **GUSTAVO PASQUALI PARISI** em face de **ESPÓLIO CLARA APARECIDA MARIA MOREIRA E OUTROS**, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

L A U D O

Pelo qual, chegou aos valores apresentados na Tabela anexa.

Nestes termos,

Pede **Deferimento**.

Barretos-SP, 31 de Julho de 2.024

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531

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

VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL
RESIDENCIAL URBANO SITUADO À RUA EMÍLIO
JOSÉ PINTO Nº. 958, BAIRRO ALTO PIMENTA,
MUNICÍPIO E COMARCA DE BARRETOS-SP,
MATRICULADO SOB Nº. 396 NO CRI LOCAL.
VÁLIDO PARA JULHO DE 2024:

VALOR DE MERCADO
ATUAL

R\$ 404.000,00
(Quatrocentos e Quatro Mil Reais)

Índice

I – Informações Preliminares.....	2
II – Vistoria.....	3
II.1 – Localização	3
II.2 – O Imóvel	4
III – Metodologia de avaliação	27
III.1 – Avaliação do Terreno	28
III.2 – Avaliação das Benfeitorias.....	33
IV – Cálculo do valor do imóvel	36
IV.1 – Terreno	36
IV.2 - Benfeitorias	37
IV.3 – Valor total do imóvel	38
V – Conclusão.....	39
VI – Encerramento	40
ANEXO I	41

I – Informações Preliminares

O presente LAUDO refere-se aos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerido por GUSTAVO PASQUALI PARISI em face de ESPÓLIO CLARA APARECIDA MARIA MOREIRA E OUTROS, relativo ao Processo Nº 0002324-95.2019.8.26.0066 em curso na Primeira Vara Cível da Comarca de Barretos/SP.

Conforme r. despacho de Fls. 444, foi determinada a perícia com a finalidade de determinar o valor de mercado atual do imóvel objeto desta lide, sendo nomeado como Perito Oficial do Juízo o signatário do presente Laudo.

Matrícula Nº. 396 – “*Um lote de terreno, sob n. 10, da quadra I, maiúsculo, situado à rua Dr. Emílio José Pinto, entre as avenidas 39 e 41, no Bairro Alto Pimenta, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente por 44,00 metros da frente aos fundos, e de cada lado, ou seja, 484,00 m. quadrados [...] fez edificar no imóvel objeto desta matrícula, um prédio RESIDENCIAL, que recebeu o n. 958 da Rua Emílio José Pinto, com 145,88m² de área construída. [...] foi procedida a AMPLIAÇÃO do prédio [...] em 65,12m², totalizando uma área construída de 211m².*”

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

<u>Valor de mercado</u> do Imóvel de Matrícula Nº. 396 do CRI de Barretos/SP	Imóvel residencial, situado na Rua Emílio José Pinto Nº 958, bairro Alto Pimenta – Município e Comarca de Barretos/SP.
--	---

A região do imóvel possui características predominantemente residenciais, composta por casas térreas e assobradadas – com até dois pavimentos – de padrão construtivo baixo a médio. Há atividades comerciais e institucionais de âmbito local concentradas principalmente nas Avenidas 39 e 41, distando cerca de 160m do imóvel avaliando, como mercearias, restaurante, Unidade Básica de Saúde (UBS), Centros Municipais de Educação (CMEIs), drogaria, dentre outros.

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. 2.13.021.0314.01 e registrado no CRI local sob a Matrícula Nº. 396.

II.2.2 – Terreno

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

<i>Frente (testada para Rua Emílio José Pinto)</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>	10,00 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 958 da Rua Emílio José Pinto, bairro Alto Pimenta de Barretos/SP.

A residência é composta por garagem coberta, hall, três dormitórios – sendo um deles suíte – três banheiros, sala, copa e cozinha integrada a área de serviço. Há ainda, nos fundos, um sobrado constituído por dois quartos no pavimento térreo e uma área de lazer no pavimento superior. Residência e sobrado compõem e totalizam a área construída de **217,00 m²**.

Encontram-se em regular estado de conservação, aparentando uma idade de aproximadamente **35 (trinta e cinco) anos**.

As principais características construtivas e de acabamento são:

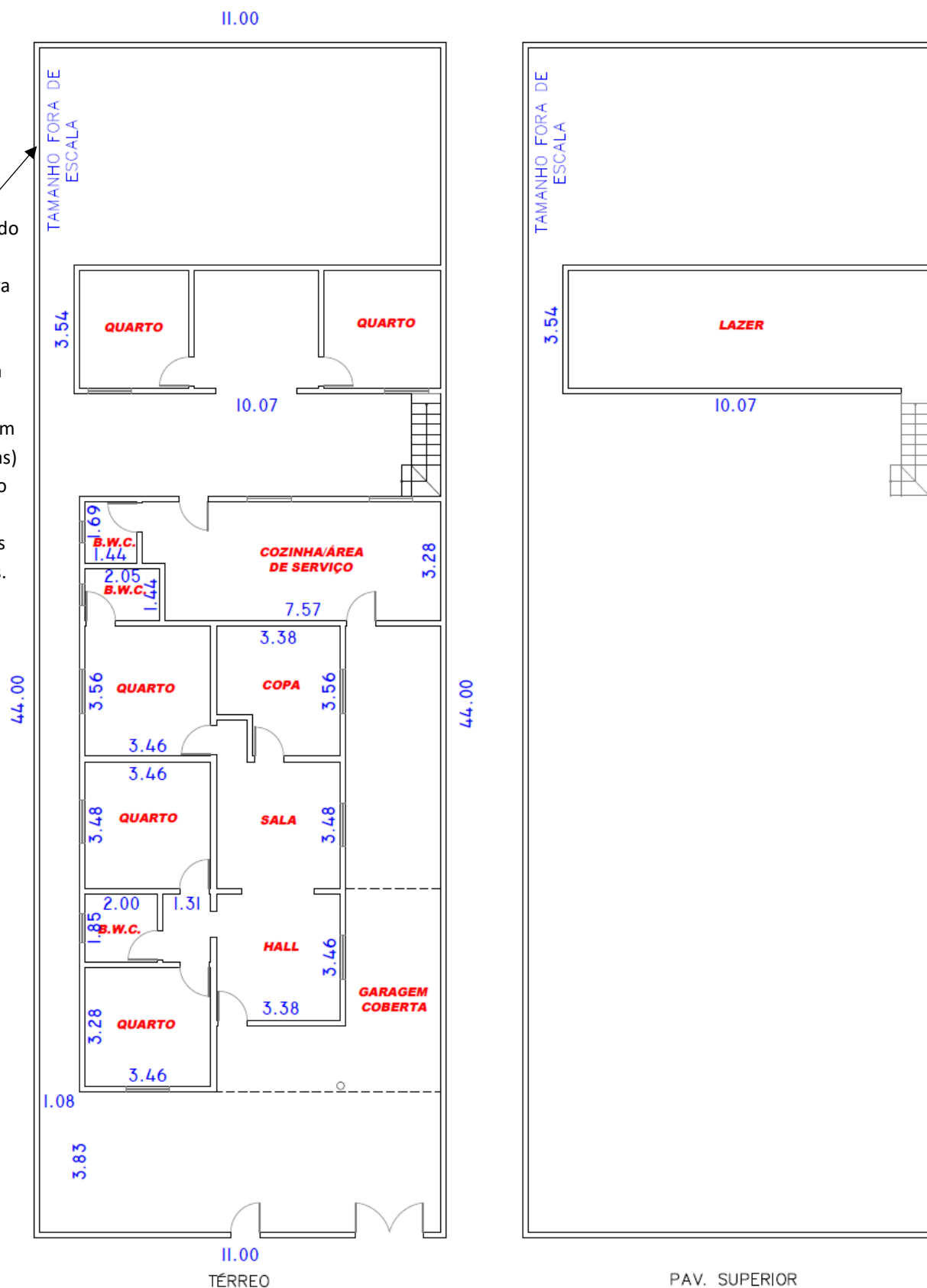
<i>Forro</i>	- Laje em toda a área construída, exceto no pavimento superior, que possui forro em madeira;
<i>Piso</i>	- Taco de madeira no hall e nos três quartos da residência; Cerâmico nos demais ambientes;
<i>Cobertura</i>	- Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira;
<i>Paredes</i>	- Tinta látex; - Revestimento cerâmico nas áreas molhadas;
<i>Esquadrias</i>	- Portas dos quartos e banheiros em madeira e as demais em ferro e vidro; 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 do terreno, aos fundos, está fora de escala para facilitar a visualização da planta em sua totalidade, porém as cotas (medidas) que constam no desenho representam os tamanhos reais.



PLANTA DO IMÓVEL

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 EMÍLIO JOSÉ PINTO. O IMÓVEL SE ENCONTRA NA LATERAL DIREITA 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 EMÍLIO JOSÉ PINTO.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 03



**VISTA DA FACHADA PELA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL. NOTA-SE AS ESQUADRIAS –
PORTA EM MADEIRA E JANELA EM FERRO.**

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 04



VISTA DA FACHADA PELA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL.

FOTO Nº. 05



**VISTA GERAL DO CORREDOR NA LATERAL ESQUERDA DA
EDIFICAÇÃO.**

FOTO Nº. 06

**VISTA GERAL GARAGEM COBERTA. NOTA-SE O PISO CERÂMICO
EXISTENTE DE MODO PARCIAL E A LAJE.**

FOTO Nº. 07

VISTA GERAL DO HALL. OBSERVA-SE O PISO DE TACOS EM MADEIRA.

FOTO Nº. 08

VISTA GERAL DE UM DOS QUARTOS. É POSSÍVEL NOTAR A
ESQUADRIA EM FERRO E VIDRO.

FOTO Nº. 09

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

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

FOTO Nº. 11**VISTA GERAL DA SUÍTE.**

FOTO Nº. 12

**VISTA GERAL DO BANHEIRO DA SUÍTE, OBSERVANDO-SE O
REVESTIMENTO CERÂMICO NO PISO E NA PAREDE.**

FOTO Nº. 13

VISTA GERAL DA SALA. NOTA-SE O PISO CERÂMICO.

FOTO Nº. 14

**VISTA GERAL DA COPA. OBSERVA-SE O REVESTIMENTO CERÂMICO
NAS PAREDES (AZULEJO).**

FOTO Nº. 15**VISTA GERAL DA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO INTEGRADAS.**

FOTO Nº. 16**DETALHE DO TETO DA COZINHA, COM MANCHAS DE UMIDADE.**

FOTO Nº. 17**OUTRA VISTA GERAL DA COZINHA.**

FOTO Nº. 18

VISTA GERAL DO OUTRO BANHEIRO SOCIAL, COM ACESSO PELA COZINHA.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 19



VISTA GERAL DO SOBRADO.

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

FOTO Nº. 20

VISTA GERAL DOS FUNDOS, COM O ESPAÇO REMANESCENTE DO LOTE SEM CONSTRUÇÕES.

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, serão 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:

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

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**.

No mesmo item desta norma, 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:

$$V_u = \text{R\$ } 349,18 / \text{m}^2 \quad - \text{ Conforme Média Saneada em Anexo I}$$

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

Para a homogeneização foi utilizado apenas o **fator oferta**. Os demais fatores resultaram em um coeficiente de variação igual ou maior que o valor unitário.

Portanto, **C_p (profundidade) = C_f (testada) = C_e (frentes múltiplas) = 1**

Dessa forma, substituindo e calculando:

$$V_t = \frac{349,18}{1} * 484,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 169.003,00 \text{ (JULHO/2024)}$$

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\$ 1.866,61/m²**.

Para a determinação do valor das benfeitorias, o **Vu** será considerado em uma parcela única, em razão da semelhança dos ambientes de modo geral, sendo: **Corpo Total da Edificação**. Conforme as características construtivas próprias do imóvel, serão descontadas parcelas do valor unitário total.

Para **Corpo Total da Edificação (217,00 m²)**, foram feitas as seguintes considerações:

- Desconsideram-se os valores referentes à impermeabilização, isolamento térmica e serviços complementares.

Assim, o valor por metro quadrado de construção para este caso foi estimado em **R\$ 1.838,61**, representando **98,50% do valor do CUB atual**.

A tabela a seguir apresenta um resumo das considerações feitas:

HABITACIONAL RESIDENCIAL PADRÃO NORMAL				
Valor do CUB - Julho/2024				
Etapas Construtivas	Parcela em relação ao valor total (%)	Valores (R\$/m²)	Corpo Total	
			características construtivas (%)	Valores (R\$/m²)
Serviços Preliminares	0,75	14,00	100	14,00
Movimento de Terra	0,50	9,33	100	9,33
Infraestrutura	3,50	65,33	100	65,33
Superestrutura	10,75	200,66	100	200,66
Vedação	10,00	186,66	100	186,66
Esquadrias	12,00	223,99	100	223,99
Cobertura	11,00	205,33	100	205,33
Instalações Hidráulicas	12,00	223,99	100	223,99
Instalações Elétricas	4,50	84,00	100	84,00
Impermeabilização e Isolamento Térmica	0,75	14,00	0	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	513,32	100	513,32
Vidros	1,50	28,00	100	28,00
Pintura	4,50	84,00	100	84,00
Serviços Complementares	0,75	14,00	0	0,00
Custo Global / m²		1.866,61	1.838,61	

Portanto, aplicando a depreciação para uma idade aparente de 35 anos, tem-se:

$$CB = [(217,00m^2 * R\$1.838,61)] * (1 - 0,015)^{35}$$

$$CB = R\$ 235.080,94 (JULHO/2024)$$

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:

$$VI = VT + CB$$

$$VI = R\$ 169.003,00 + R\$ 235.080,94$$

$$VI = R\$ 404.083,94 \text{ (JULHO/2024)}$$

Arredondando:

R\$ 404.000,00 (JULHO/2024)

(Quatrocentos e Quatro Mil Reais)

V – Conclusão

Este signatário obteve os seguintes valores para o **Imóvel urbano situado à Rua Emílio José Pinto, Nº. 958, bairro Alto Pimenta, Município e Comarca de Barretos-SP,**

válido para Julho de 2024:

VALORES PARA O IMÓVEL AVALIANDO VÁLIDOS PARA <u>JULHO DE 2024</u> :	
VALOR DE MERCADO ATUAL	R\$ 404.000,00 (Quatrocentos e Quatro Mil Reais)

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 **40 (Quarenta) páginas** assinadas digitalmente pelo perito.

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Barretos-SP, 31 de Julho de 2024.

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. 0002324-95.2019.8.26.0066 - Pimenta DATA : 17/07/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :
Setor: 46 - Pimenta

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

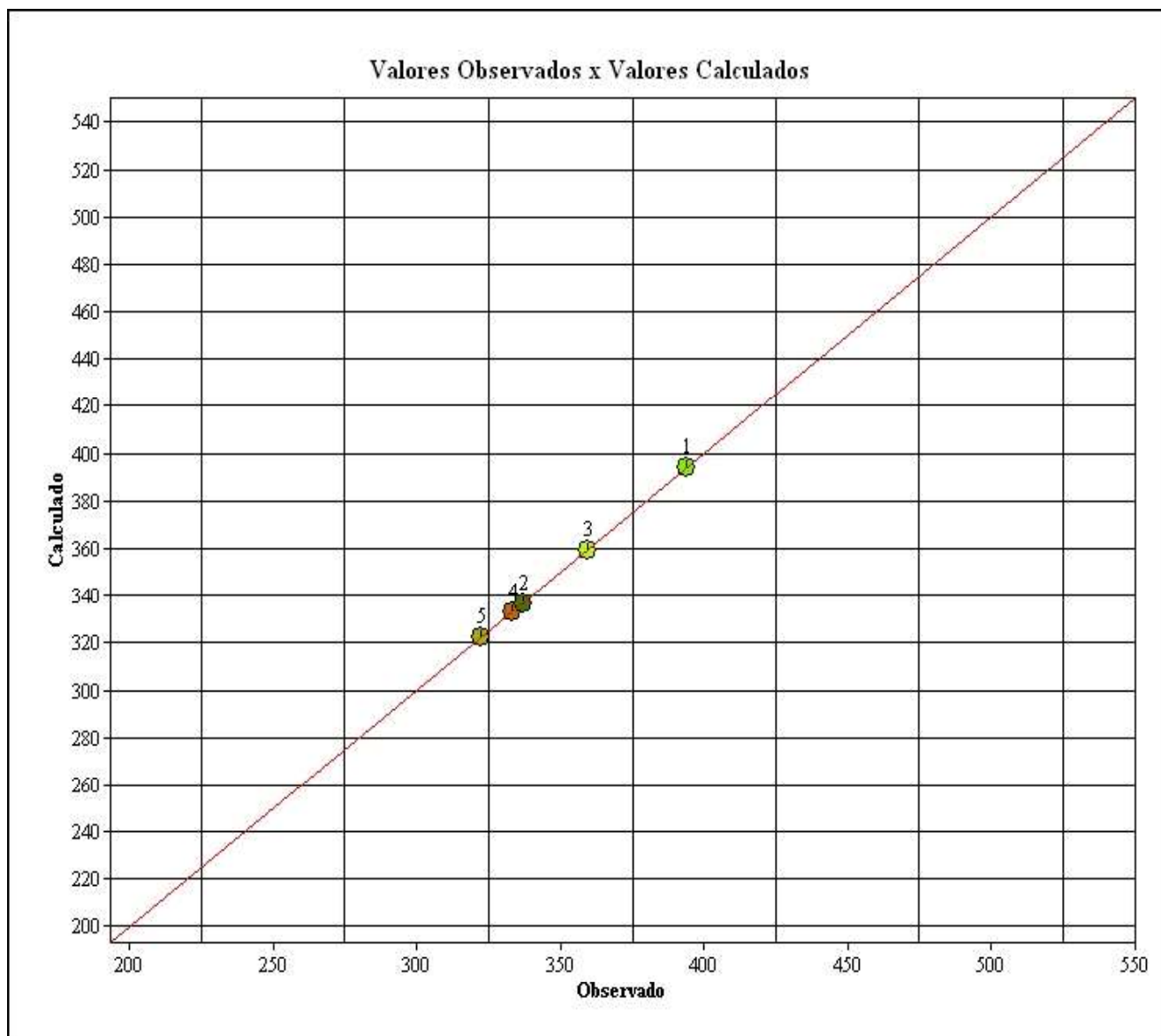
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida 33 entre Rua Antônio O. e Joaquim P. ,0128	393,94	393,94	1,0000	1,0000
☒	2 Avenida 43 ,01922	336,80	336,80	1,0000	1,0000
☒	3 Rua Dr. Antônio Olímpio entre as Av . 33 e 35 ,SN	359,50	359,50	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Emílio José Pinto entre as Av . 33 e 35 ,SN	333,33	333,33	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Joaquim Inácio Pimenta ,745	322,31	322,31	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	393,94	393,94
2	336,80	336,80
3	359,50	359,50
4	333,33	333,33
5	322,31	322,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Emílio José Pinto 958 Pimenta BARRETOS - SP Data : 17/07/2024

Cliente : Primeira Vara Cível de Barretos

Área m² : 484,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 349,18	Média Unitários : 349,18
Desvio Padrão : 28,44	Desvio Padrão : 28,44
- 30% : 244,43	- 30% : 244,43
+ 30% : 453,93	+ 30% : 453,93
Coefficiente de Variação : 8,1500	Coefficiente de Variação : 8,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	349,18	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	169.002,60
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	349,18000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 329,68	INTERVALO MÍNIMO : 329,68
INTERVALO MÁXIMO : 368,68	INTERVALO MÁXIMO : 368,68

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 - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida 33 entre Rua Antônio O. e Joaquim P. NÚMERO : 01280
COMP.: BAIRRO : Pimenta 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: 297,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.500,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 127.008,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 126.000,00

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\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Flagui
CONTATO : w w w .flaguimoveis.com.br TELEFONE : (17)-33223899

OBSERVAÇÃO:

Casa com edícula aos fundos à venda no bairro Pimenta.
Vide descrição

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 : 393,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 393,94
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2023
DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida 43 NÚMERO : 01922
COMP.: BAIRRO : Pimenta 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: 297,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 87,18 M²
PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,660 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,718 CUSTO BASE (R\$): 1.500,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 61.969,29 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Renato Peghim
CONTATO : renatopeghim.com.br TELEFONE : (17)-33218877

OBSERVAÇÃO:

"Descrição: Casa 1 - 03 dormitórios, 01 w.c. social, sala, cozinha, forro de madeira, piso frio e vermelho, área de serviço coberta, garagem para vários carros. Casa 2 (fundos) - 01 dormitório, 01 w.c. social, sala, cozinha, piso frio e vermelho, área de serviço coberta, quintal.

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 : 336,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 336,80
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA : NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Antônio Olímpio entre as Av. 33 e 35 NÚMERO : SN
COMP.: ao lado 650 BAIRRO : Pimenta 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\$) : 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Particular
CONTATO : Sr. Altieres TELEFONE : (17)-991029793

OBSERVAÇÃO :

Terreno à venda no Bairro Pimenta. todo murado e com simples cobertura de telhas de fibrocimento.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 359,50
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 359,50
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 - 2023
DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emílio José Pinto entre as Av. 33 e 35 NÚMERO : SN
COMP.: ao lado 666 BAIRRO : Pimenta 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: 297,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
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\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Particular
CONTATO : Sr. Lucas TELEFONE : (17)-992015803

OBSERVAÇÃO :

Terreno à venda no bairro Pimenta, limpo e murado na frente, fundo e em uma das laterais.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 333,33
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 333,33
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 - 2023
 DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
 SETOR : 46 QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Inácio Pimenta NÚMERO : 745
COMP.: BAIRRO : Pimenta 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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,606 CUSTO BASE (R\$): 1.500,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 198.961,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 198.000,00

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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliaria WM
CONTATO : w w w . w m i m o b i l i a r i a . c o m . b r TELEFONE : (17)-992316823

OBSERVAÇÃO:

Casa à venda no bairro Pimenta. O terreno possui 363 (11x33) e a construção tem cerca de 240 m².
Vide descrição

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 : 322,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 322,31
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2023
DATA DA PESQUISA : 17/07/2024
SETOR : 46 QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1