

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL

CREA 5060054827

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: Lucas Sasdelli Soares de Oliveira e outro

ENDEREÇO: Rua 22, nº 664 e 670

BAIRRO: Centro

CIDADE: Barretos

ESTADO: São Paulo

TIPO DO IMÓVEL: Prédio Comercial

FINALIDADE: Valor de Mercado

VALOR MERCADO: **R\$ 870.000,00**

DATA: Novembro de 2025

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO AKIHITO FUJISACA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 15:14, sob o número WBR525701309878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015300-91.2006.8.26.0066 e código FcdZspKt.

ÍNDICE

A. DESCRIÇÃO 2

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 2

 A.1.1. LOCALIZAÇÃO 2

A.2. ZONEAMENTO..... 2

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO..... 2

 A.3.1. RUA 22 2

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO..... 2

 A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 2

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO 3

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL 3

A.7. DOCUMENTAÇÃO 5

B. AVALIAÇÃO..... 6

 B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO PRÉDIO COMERCIAL..... 6

C. METODOLOGIA..... 7

 C.1. TRATAMENTO DE DADOS..... 7

 C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO 9

 C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13

 C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO 13

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. FOTOS 15

G. HOMOGENEIZAÇÃO 18

H. ELEMENTOS COLETADOS 19

A. DESCRIÇÃO

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel se constitui de um Prédio Comercial, que se situa na Rua 22, nº 664 e 670 bairro Centro, município de Barretos, estado de São Paulo. Coordenadas Geográficas: 20°33'31,28" S e 48°34'12,98" O.

A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em zona de uso comercial de acordo com o plano regional estratégico do Município de Barretos.

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. RUA 22

A rua possui traçado retilíneo com aproximadamente 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

Pela própria rua 22 trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região de uso predominantemente comercial, com densidade de ocupação alta e padrão econômico médio/alto, distribuição da ocupação horizontal e vertical. Com casas e prédios comerciais e residenciais de padrão superior, igrejas, Grêmio Recreativo, calçadão

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

central com lojas; possuindo equipamentos comunitários como: segurança, educação, saúde, cultura e lazer; as principais vias de acesso são: Avenidas 23 e 19 e ruas 20 e 24.

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para esta avaliação foi considerada a área construída do Prédio Comercial a mesma do terreno, como sendo a área do terreno desmembrado apresentado na Matrícula nº 35.507 na averbação Av. 3 de 02/07/1996 com novo número de matrícula nº 38.288.

O imóvel está alugado para terceiros e parte do imóvel com frente para a Rua 22 será o objeto desta avaliação. Parte do imóvel com frente e esquina com a Avenida 21 e Rua 22 não pertence a esta matrícula. Embora fisicamente o inquilino ocupa a totalidade.

Para esta avaliação não será considerado o valor do ponto comercial, somente o valor do prédio, isto é, da edificação.

Considerou-se o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Prédio comercial, ocupado por uma loja de roupas e de artigos esportivos, em estrutura de concreto, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, fachada com vitrines de vidro temperado blindex, paredes revestidas de massa desempenada, lambri acrílico com o logotipo do inquilino. É constituído de 1 único pavimento o térreo, parte ocupada pela loja e parte dos fundos com ocupação para depósitos, provadores, 2 banheiros, masculino e feminino e corredor de circulação. Parte desta loja, a que faz a esquina com a avenida 21, não será objeto desta avaliação pois pertence a outra matrícula.

Acabamentos Internos

Piso: Laminado, cerâmica e cimentado;

Parede: massa desempenada pintada;

Forro: PVC e Gesso;

Esquadrias: ferro e vidro temperado.

Portas: vidro temperado blindex, ferro de enrolar, ferro e de madeira.

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

Padrão Construtivo	:	Superior e Simples nos depósitos
Idade Aparente	:	20 anos
Pé Direito	:	2,70 m
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Área Construída do Prédio Comercial	:	275,00 m ²
Área do Terreno	:	275,00 m ²



SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

A.7. DOCUMENTAÇÃO

Área obtida da Matrícula inicial nº 35.507 e da Averbação Av. 03/35507 com o desdobro do terreno com nova Matrícula nº 38.288 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barretos, com data de 02/07/1996 abaixo.

Matrícula nº 35.507

IMÓVEL

DATA: 06 de maio de 1993

AQUISIÇÕES

ÔNUS

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRETOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 70512/2025

Certifico com base nos registros existentes nesta Prefeitura, que o(a) imóvel situado no endereço abaixo especificado:

Inscrição: 221062016501

Endereço: RUA 22 664 LOJA DA VIVO CENTRO Dt. L.

Contribuinte: LUCAS SASDELLI SOARES DE OLIVEIRA E OUTROS

Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Imóvel foi fixado em R\$ 520.034,00 (Seiscentos e Vinte e Quatro Mil e Seiscentos e Cinquenta e Dois Reais e Vinte e Oito Centavos), com o valor de mercado para FFI de R\$ 979.891,76 (Novecentos e Setenta e Seis Mil e Oitocentos e Noventa e Um Reais e Setenta e Seis Centavos), para o exercício de 2025.

Certifico ainda, que o referido terreno possui a área de 275,20 m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados), com o valor venal territorial de R\$ 104.618,23 (Cento e Quatro Mil e Seiscentos e Doze Reais e Vinte e Cinco Centavos) e a edificação com uma área de 322,80 m² (trezentos e vinte e dois metros quadrados e oitenta centímetros quadrados), com o valor venal edificado de R\$ 520.034,00 (Quinhentos e Vinte Mil e Trezentos e Quatrocentos e Trinta e Quatro Reais e Vinte e Oito Centavos).

BARRETOS (SP), 16 de setembro de 2025.

Matricula fls 1

Certidão Valor Venal

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 tel. (17) 3323-8130 (17) 9 9777- 4985

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO AKHITO FUJISACA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 15:14, sob o número WBR525701309878. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015300-91.2006.8.26.0066 e código FcdZspKt.

B. AVALIAÇÃO

NORMAS TÉCNICAS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

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

B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO PRÉDIO COMERCIAL

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 nos jornais 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 08 (oito) amostras, das quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do Prédio Comercial é de R\$ 3.166,67 / m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área do Prédio Comercial 275,00 m²

Valor Total do Prédio Comercial para Mercado R\$ 870.834,00

Valor Total do Prédio Comercial para Mercado Adotado R\$ 870.000,00

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 do Prédio Comercial, optamos pela adoção do Método Comparativo Direto”.

C.1. TRATAMENTO DE DADOS

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

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado.

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

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

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

FATOR LOCAL: a transposição foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidas para o local avaliando.

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

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

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	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 dos elementos comparativos com o imóvel avaliando.

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

FATOR ESQUINA: É o fator aplicado para adequar imóveis de meio quadra quando comparados com imóveis de esquina.

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

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

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO PRÉDIO COMERCIAL		
Número de Elementos Coletados:		8
Número de Elementos Saneados:		7
Média Aritmética (p/m²):		R\$ 3.404,54
Desvio Padrão:		893,70
Coeficiente de Variação:		26%
Limite Inferior (p/m²):		R\$ 2.383,18
Limite Superior (p/m²):		R\$ 4.425,90
Média Saneada (p/m²):		R\$ 3.166,67
T. de Student:		1,4150
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior (p/m²):	R\$ 2.957,44	- 13%
Superior (p/m²):	R\$ 3.851,63	+ 13%

AVALIAÇÃO DO PRÉDIO COMERCIAL	
Área do Prédio Comercial:	275,00 m²
VALOR DE MERCADO	
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 3.166,67
Valor do Prédio Comercial:	R\$ 870.834,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior:	R\$ 756.473,00
Superior:	R\$ 985.195,00

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

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

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor	>= 2	>= 1	>= 1
3	3	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	4	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	1	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau I	>= 3	>= 2	>= 1
Total	16	Laudo enquadrado no Grau III	>= 15	>= 9	>= 6

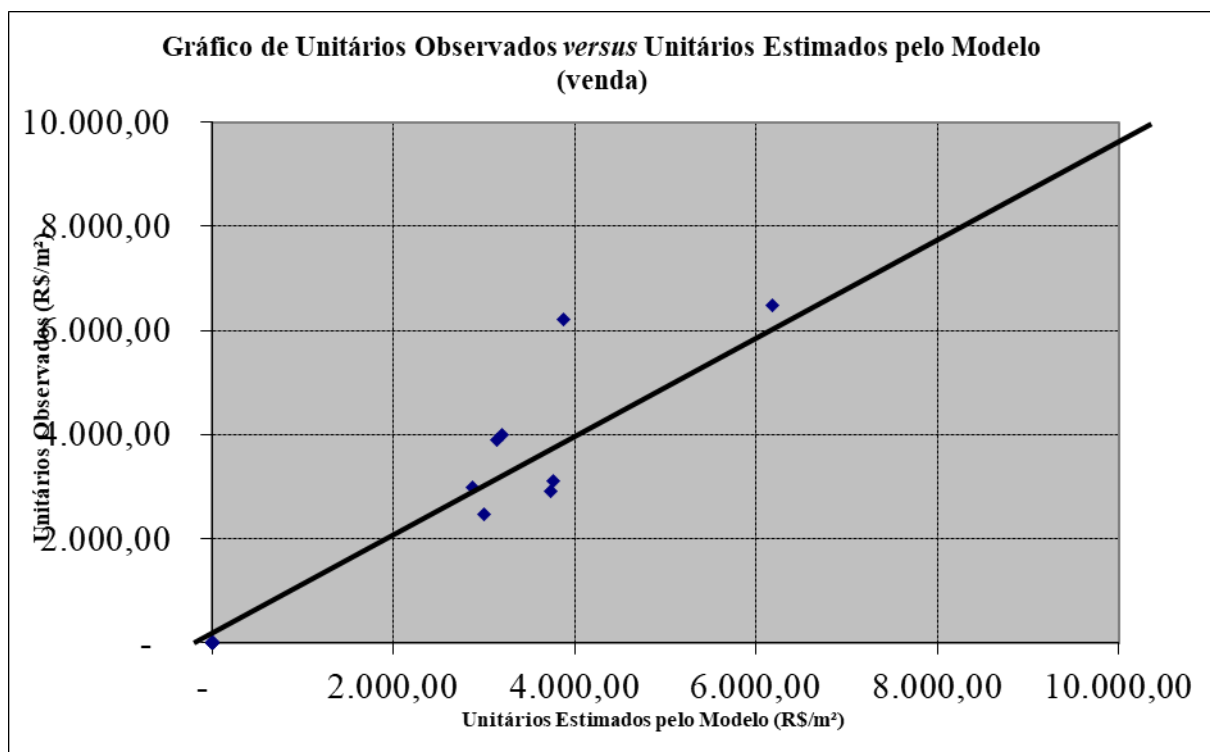
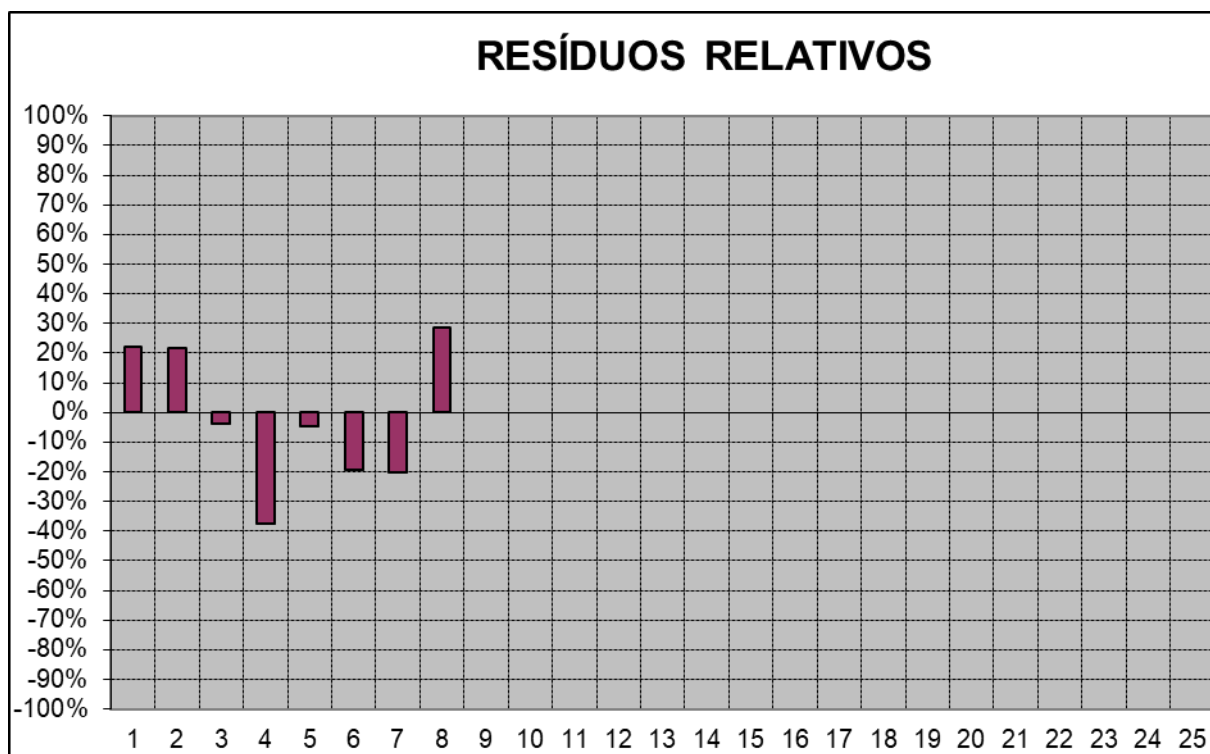
Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Intervalo de Confiabilidade 26%

Grau de precisão atingido grau III

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827



C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Região central do Município, poucos prédios comerciais similares à venda na região. Os níveis de oferta, demanda, absorção e desempenho do mercado atual: baixo. Mercado recessivo.

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

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**

O imóvel, situado na Rua 22, nº 664 e 670, bairro Centro, no Município de Barretos, Estado de Barretos, com área total de 275,00 m², é nesta data avaliado para valor de mercado em **R\$ 870.000,00** (Oitocentos e Setenta Mil Reais), considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Barretos, 10 de dezembro de 2025

F. FOTOS

	
Circunvizinhança	Circunvizinhança
	
Circunvizinhança	Vista Aérea da Região
	
Vista Parcial da Rua 22 com o Imóvel à Direita	Vista Parcial da Rua 22 com o Imóvel à Esquerda

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista da Fachada do Imóvel



Vista da Fachada do Imóvel



Vista Interna do Imóvel



Vista Interna do Imóvel



Vista Interna do Imóvel



Vista dos Vestiários

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

Engenheiro Civil Gestor Ambiental e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Avaliador e Auditor, Técnico em Transações Imobiliárias
 RUA 18 Nº 1322 Centro CEP 14780-060- BARRETOS-SP tel. (17) 3323-8130 (17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA

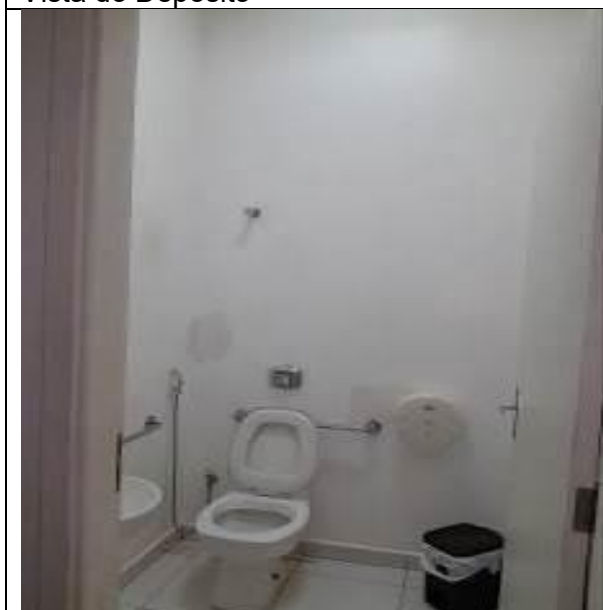
Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista do Depósito



Vista do Depósito



Vista dos Sanitário



Vista do Sanitário

SERGIO A. FUJISACA

Engenheiro Civil Gestor Ambiental e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Avaliador e Auditor, Técnico em Transações Imobiliárias
RUA 18 Nº 1322 Centro CEP 14780-060- BARRETOS-SP tel. (17) 3323-8130 (17) 9 9777- 4985

e mail: sefujisaca@terra.com.br

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

G. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Local	Fator Posição	Fator testada	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	2.459,02	0,90	2.213,12	1,06	1,00	1,05	1,00	1,06	1,17	2.589,35
2	3.099,17	0,80	2.479,34	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2.603,31
3	2.985,07	0,80	2.388,06	1,06	1,10	1,20	1,00	1,02	1,38	3.295,52
4	6.212,72	0,80	4.970,18	1,06	1,00	1,10	0,90	0,96	1,02	5.069,58
5	6.476,68	0,80	5.181,34	0,86	1,00	0,95	0,90	0,93	0,64	3.316,06
6	3.903,85	0,80	3.123,08	1,00	1,10	1,20	0,90	1,06	1,26	3.935,08
7	4.000,00	0,80	3.200,00	1,12	1,10	1,10	0,90	1,02	1,24	3.968,00
8	2.900,23	0,80	2.320,18	1,00	1,00	1,20	0,90	0,96	1,06	2.459,39

Limite Inferior	2.383,18
Média Aritmética	3.404,54
Limite Superior	4.425,90
Média Adotada Saneada	3.166,67
Número de Elementos	8
Elementos "dentro"	7
Elementos "fora"	1

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL

CREA 5060054827

H. ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Rua 20, nº 478 e frente pela avenida 25				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	488,00 m²	Testada:	8,50 m	Padrão:	Médio
Área Terreno:	488,00 m²			Localização:	Meio de Quadra
Idade Aparente:	20 anos		Estado de Conservação:	Reparos Simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 1.200.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 2.459,02	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante	Proprietário		Tel. 17- 98111-11211		



COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua 20, nº456 entre avenidas 25 e 27				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	484,00 m²	Testada:	11,00 m	Padrão:	Médio
Área Terreno:	484,00 m²			Localização:	Meio de Quadra
Idade Aparente:	20 anos		Estado de Conservação:	Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 1.500.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 3.099,17	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante:	Roca Imobiliária		Tel. 17- 3321-6655		



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 tel. (17) 3323-8130 (17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua 20 entre avenidas 27 e 29, nº 321				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	268,00 m²	Testada:	10,00 m	Padrão:	Médio
Área Total:	338,00 m²			Localização:	Meio de Quadra
Idade Aparente:	30 anos		Estado de Conservação:	Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 800.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 2.985,07	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante:	Mais Imobiliária		Tel.: 17-33237374		



COMPARATIVO 04

Endereço:	Rua 22, nº 286, esquina Av. 29				
Bairro:	Ibirapuera	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	482,88 m²	Testada:	13,00 m	Padrão:	Médio
Área Total:	673,00 m²			Localização:	Esquina
Idade Aparente:	20 anos		Estado de Conservação:	Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 3.000.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 6.212,72	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante:	Queops Imobiliária		Tel.: 17-3321-2100		



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 tel. (17) 3323-8130

(17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA
Engº CIVIL CREA 5060054827

COMPARATIVO 05

Endereço:	Rua 18 esquina com Av. 17 Referência 9122				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	386,00 m²	Testada:	15,00 m	Padrão:	Superior
Área Terreno:	386,00 m²			Localização:	Esquina
Idade Aparente:	20 anos		Estado de Conservação:	Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 2.500.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 6.476,68	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante:	Proprietário				



COMPARATIVO 06

Endereço:	Rua 22, esquina com a Avenida 13				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	179,31 m²	Testada:	8,00 m	Padrão:	Médio
Área Terreno:	332,00 m²			Localização:	Esquina
Idade Aparente:	25 anos	Estado de Conservação:		Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 700.000,00		Valor p/ Venda p/m²:	R\$ 3.903,85	
Situação:	Oferta		Data:	Novembro/2025	
Informante:	Queops Imobiliária		Tel. 17-3321-2100		



SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

COMPARATIVO 07

Endereço:	Rua 20, nº 965 entre Avenidas 15 e 17				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	200,00 m ²	Testada:	10,00	Padrão:	Médio
Área Total:	362,00 m ²			Localização:	Meio de quadra
Idade Aparente:	30 anos	Estado de Conservação:		Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 800.000,00	Valor p/ Venda p/m²:		R\$ 4.000,00	
Situação:	Oferta	Data:		Novembro/2025	
Informante:	Mais Imobiliária	Tel.: 17-3323-7374			



COMPARATIVO 08

Endereço:	Rua 24, nº 1889 esquina avenida 7				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Prédio Comercial		Opção:	Venda	
Área Útil:	344,80 m ²	Testada:	13,00 m	Padrão:	Médio
Área Total:	488,00 m ²			Localização:	Esquina
Idade Aparente:	20 anos	Estado de Conservação:		Reparos simples	
Valor Solicitado p/Venda:	R\$ 1.000.000,00	Valor p/ Venda p/m²		R\$ 2.900,23	
Situação:	Oferta	Data:		Novembro/2025	
Informante:	Queops Imobiliária	Tel.: 17- 3321-2100			



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 tel. (17) 3323-8130

(17) 9 9777- 4985

SERGIO A. FUJISACA

Engenheiro Civil, Gestor ambiental

Engenheiro de e Segurança do Trabalho

Perito Avaliador e Auditor Técnico em Transações Imobiliárias

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

PROCESSO Nº: 0015300-91.2006.8.26.0066

SERGIO AKIHITO FUJISACA,

Perito, Engenheiro Avaliador, inscrito no CREA sob nº 5060054827, regularmente nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, que tem por Requerente **Banco Nossa Caixa S.A.** e Requerido **Lucas Sasdelli Soares de Oliveira e outro**, vem respeitosamente e com a devida vênia à presença de V. Excelência, responder aos esclarecimentos.

1º Ponto

Matricula 35.507 área terreno 341,00m² testada de 11,00m x 31,00m de profundidade. Matricula Antiga.

Matricula 39.043 área terreno 275,00m² testada de 11,00m x 25,00m de profundidade. Matricula Nova. **Correta.**

Ambas matriculas mantiveram o cadastro imobiliário nº 2.21.062.0165.01 onde apenas foi inserida no Laudo e não foi utilizada para efeito de cálculo.

Porem a avaliação está correta e a matricula correta é a nº39.043.

E quanto a avaliação ela é a do imóvel por inteiro 100% na sua totalidade, R\$ 870.000,00 arredondado, mas **33,3333% equivale a R\$ 289.971,00 (duzentos e oitenta e nove reais, novecentos e setenta e um reais).**

2º Ponto

Não foi levado em consideração o usufruto vitalício, este Perito realizou a avaliação de mercado do imóvel, o ônus não influencia na avaliação técnica, influencia no uso e gozo imediato do bem enquanto viver a usufrutuaria.

SERGIO A. FUJISACA

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

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

e mail: sefujisaca@terra.com.br

Página 1

3º Ponto

Este Perito não informou a divisão do imóvel. O imóvel objeto desta avaliação é o da matrícula 39.043 com área do terreno de 275,00 m² com 11,00 m de frente para a rua 22 nº 664 complemento 670.

Fisicamente o inquilino aluga dois imóveis a saber:

O objeto da avaliação é matrícula 39.043 rua 22 nº 664-670 cadastro imobiliário 2.21.062.0165.01, e o imóvel de esquina com a av 21 nº 676 cadastro imobiliário 2.21.062.0182.01, que são contíguos sem divisão aparente (interna) o qual não faz parte do escopo da avaliação. Conforme demonstrado nos croquis. Apenas a parte achuriade em amarelo é de fato o imóvel avaliado.



N. termos, requer deferimento.

Barretos SP, 6 de abril de 2026

SERGIO A. FUJISACA

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Gestor Ambiental Perito Avaliador e Auditor
CREA.5060054827

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

Página 2

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

Página 3