

**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: 1000164-75.2022.8.26.0066**

**SERGIO AKIHITO FUJISACA**, Perito Engenheiro Avaliador, inscrito no CREA sob nº 5060054827, regularmente nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Dissolução**, que tem por Exequente **Diego dos Reis Dias** e Executado **Suellem Cristina da Silva Neves**, vem respeitosamente e com a devida vênua à presença de V. Excelência, dando por encerrado os trabalhos com estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões, expressas neste Laudo de Avaliação.

**Requer também o levantamento dos honorários deste Perito.**

**N. termos.  
Pede deferimento,**

Barretos SP, 3 de fevereiro 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](mailto:sefujisaca@terra.com.br)

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

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

**SERGIO A. FUJISACA**

Engº CIVIL CREA 5060054827

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

**ENDEREÇO:** Rua VN 38 lazid José Daher, 550

**BAIRRO:** Conjunto Habitacional Vida Nova

**CIDADE:** Barretos

**ESTADO:** São Paulo

**TIPO DO IMÓVEL:** Casa Residencial

**FINALIDADE:** Valor de Mercado

**VALOR DE MERCADO:** **R\$ 107.420,00**

**DATA:** Janeiro de 2025

**SERGIO A. FUJISACA**

Engº CIVIL CREA 5060054827

**ÍNDICE**

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                              | <b>3</b>  |
| A.1.1. LOCALIZAÇÃO.....                                            | 3         |
| <b>A.2. ZONEAMENTO .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....</b>         | <b>3</b>  |
| A.3.1. RUA VN 38 IAZID JOSÉ DAHER .....                            | 3         |
| <b>A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO .....</b>                          | <b>3</b>  |
| A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....                              | 3         |
| <b>A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO .....</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO .....</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>A.7. CASA RESIDENCIAL.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>A.8. DOCUMENTAÇÃO.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>B. AVALIAÇÃO.....</b>                                           | <b>6</b>  |
| B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CASA.....                            | 7         |
| <b>C. METODOLOGIA.....</b>                                         | <b>8</b>  |
| C.1. TRATAMENTO DE DADOS.....                                      | 8         |
| C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO .....                                | 9         |
| C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                               | 13        |
| C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO.....                                      | 13        |
| <b>D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO .....</b> | <b>14</b> |
| D.1. VALOR DE MERCADO.....                                         | 14        |
| <b>E. VALOR.....</b>                                               | <b>14</b> |
| E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO .....                            | 14        |
| <b>F. ANEXOS .....</b>                                             | <b>15</b> |
| F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA .....              | 15        |
| F.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....                                 | 17        |
| <b>G. MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....</b>                                | <b>18</b> |
| <b>H. HOMOGENEIZAÇÃO .....</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>I. ELEMENTOS COLETADOS .....</b>                                | <b>20</b> |

## **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 VN 38 Iazid José Daher nº 550, bairro Conjunto Habitacional Vida Nova, município de Barretos, estado de São Paulo. Coordenadas Geográficas: 20°34'56,56" S e 48°31'39,94" 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 VN 38 IAZID JOSÉ DAHER**

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 Mauro Benedicto de Menezes por onde trafega linha regular de ônibus.

### **A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Região de uso misto com predominância de casas residenciais unifamiliares, supermercado, petshop, escola, lanchonete, igreja etc., com densidade de ocupação média, padrão econômico médio, distribuição da ocupação horizontal. As principais vias de acesso

são: Avenida das Nações, Via Capitão Eulálio Dornelles, Estrada Vicinal Wilson Lemos, Av. VN 5 – Irlandino Netto Sandoval, Av. Projetada A e Av. Mauro Benedicto de Menezes.

### **A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO**

Para esta avaliação foi considerada para efeito de cálculo a área total construída de 45,47 m², obtida da Certidão de Valor Venal nº 298/2026 e Inscrição Cadastral nº 343039005001.

Na primeira data da vistoria 27/10/2025, não foi efetuada a vistoria interna, pois a proprietária não estava no imóvel, a segunda vistoria foi realizada no dia 06/01/2026 e acompanhado pela Senhora Suellen.

### **A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO**

Terreno localizado na Rua VN 38 lazid José Daher nº 550, bairro Conjunto Habitacional Vida Nova, 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 298/2026 e Inscrição Cadastral nº 343039005001.

### **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 cimento sobre estrutura de aço. Toda murada com portão de ferro de correr.

#### **Dependências internas:**

Casa: Sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço externa.

#### **Acabamentos Internos**

Piso: cerâmico.

Parede: massa texturizada com pintura à base de látex e azulejos meia barra e parte até o teto.

Ferro: laje.

Esquadria: ferro.

Portas: madeira e ferro.

# SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

Estado de Conservação : Entre Regular e Reparos Simples  
Idade Aparente : 10 Anos  
Pé Direito : 2,80 m  
Área Total Construída : 45,47 m²



## A.8. DOCUMENTAÇÃO

Área Construída de 45,47 m² foi obtida da Certidão de Valor Venal nº 2981/2026 e Inscrição Cadastral nº 343039005001 e fls 4 da matrícula.

**MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRETOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 298/2026**

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

Inscrição: 343039005001

Endereço: RUA VN 38 - IAZIO JOSE DAHER - ZIDO 550  
C. H. VIDA NOVA Qd.36 Lt.2

Contribuinte: SUELLEM CRSTINA DA SILVA NEVES DIAS

Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Imóvel foi fixado em R\$ 61.420,31 (Sessenta e Um Mil e Quatrocentos e Vinte Reais e Trinta e Um centavos), com o valor de mercado para ITR de R\$ 123.357,64 (Cento e Vinte e Três Mil e Trezentos e Cinquenta e Sete Reais e Sessenta e Quatro centavos), para o exercício de 2026.

Certifico ainda, que o referido terreno possui a área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e 10,00 m (dez metros) de testada, com o valor venal territorial de R\$ 12.626,00 (Doze Mil e Seiscentos e Vinte e Seis Reais) e a edificação com uma área de 45,47 m² (quarenta e cinco metros quadrados e quarenta e sete centímetros quadrados), com o valor venal edificado de R\$ 48.794,31 (Quarenta e Oito Mil e Setecentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta e Um centavos).

BARRETOS (SP), 05 de janeiro de 2026.

Certidão emitida com base no Decreto 11.638 de 27 de Fevereiro de 2023.

A autenticidade desta certidão pode ser verificada no endereço <https://barretos.sp.gov.br>

Certidão emitida em 05/01/2026 às 10:26:21h - Código de Validação: **UTM4TYCAL8RAREKJ**

AVENIDA ALMIRANTE GAGO CONTINHO, nº 500 - BARRETOS - SP - CEP 14783-000 - Fone: (17) 3612-2000

CNPJ (MF) 44.780.609/0001-04 - e-mail: [cidadaocivine@barretos.sp.gov.br](mailto:cidadaocivine@barretos.sp.gov.br)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BARRETOS/SP

Sylvio Rinaldi Filho  
Oficial Registrador

Página 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS  
BARRETOS - SP

MATRÍCULA 71.456 FICHA 1 Barretos, 06 de março de 2015

UM LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, de destinação residencial, sob o nº 2 (dois) da quadra 36, do loteamento residencial e comercial denominado "RESIDENCIAL VIDA NOVA", nesta cidade de Barretos, situado na Rua Projetada O, entre a Avenida Projetada E e Avenida Projetada H, quadra completada pela Rua Projetada N, distante 5,50 m. (cinco metros e cinquenta centímetros) do início da curva na confluência da esquina da Avenida Projetada I, medindo e confrontando: 10,00 m. (dez metros) de frente para a mencionada Rua Projetada O; 20,00 m. (vinte metros) pelo lado esquerdo de quem da via pública o observa, confrontando com o lote nº 3; 20,00 m. (vinte metros) pelo lado direito, confrontando com o lote nº 1 e 10,00 m. (dez metros) pelos fundos, confrontando com o lote nº 8; todos da mesma quadra 36, perfazendo a área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

CADASTRO: 3.55.001.0001.01 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO LUIZ REVOLTA, agricultor, portador do RG nº 12.786.231-SSP/SP e do CPF nº 020.334.668-84 e sua esposa CELMA APARECIDA DOS SANTOS REVOLTA, do lar, portadora do RG nº 16.592.907-8-SSP/SP e do CPF nº 212.490.108-70; ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município de Barretos, na Avenida 5, nº 548, no Distrito de Alberto Moreira.

REGISTRO ANTERIOR: R.5 da Matrícula nº 67.755, registro de loteamento, datado de 06 de março de 2015. Título prenotado sob nº 213.727, em 09 de janeiro de 2015.

O Oficial Registrador,

(SYLVIO RINALDI FILHO)

AV.1 / 71.456 - (cadastro).  
Em 03 de março de 2016.  
Procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Municipalidade local individualmente sob nº 3.43.039.0050.01. Título prenotado sob nº 221.671 em 11 de fevereiro de 2016.

O Escrevente Autorizado,

(JOÃO BELMIRO FERREIRA NETO)

R.2 / 71.456 - (venda e compra).  
Em 03 de março de 2016.  
Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e móveis para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, contrato nº R5553592079, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado nesta cidade em 02 de fevereiro de 2016, os proprietários ANTÔNIO LUIZ REVOLTA e sua mulher CELMA APARECIDA DOS SANTOS REVOLTA, ambos já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$11.513,16 (onze mil, quinhentos e treze reais e dezesseis centavos) a DIEGO DOS REIS DIAS, brasileiro, trabalhador agrícola, portador do RG nº 45.737.733-1-SSP/SP e do CPF nº 389.294.928-00, e sua mulher SUELLEM CRISTINA DA SILVA NEVES DIAS, brasileira, professora, portadora do RG nº 41.219.826-5-SSP/SP e do CPF nº 354.717.838-08, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 42 nº 2331, bairro Rios. Valor venal: R\$2.214,00 (dois mil, duzentos e quatorze reais). Valor de mercado (ITBI): R\$36.000,00 (trinta mil reais). Título prenotado sob nº 221.671 em 11 de fevereiro de 2016.

MEU R. VENDA...

Rua Argentina, 1570 - Bairro América - Barretos/SP - CEP: 14783-192 - contato@registrobarretos.com.br - Fone/Fax: (17) 3321-2727

**SERGIO A. FUJISACA**

e mail: [sefujisaca@terra.com.br](mailto: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

## **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 07 (sete) 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\$ 2.362,43 / m<sup>2</sup>, determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Área Total da Construção         | 45,47 m <sup>2</sup> |
| Valor Total da Casa para Mercado | R\$ 107.420,00       |

## 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 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 DEPRECIACÃO:** 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.

### 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.

**SERGIO A. FUJISACA**

Engº CIVIL CREA 5060054827

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

$$IC = M \pm E0$$

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

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

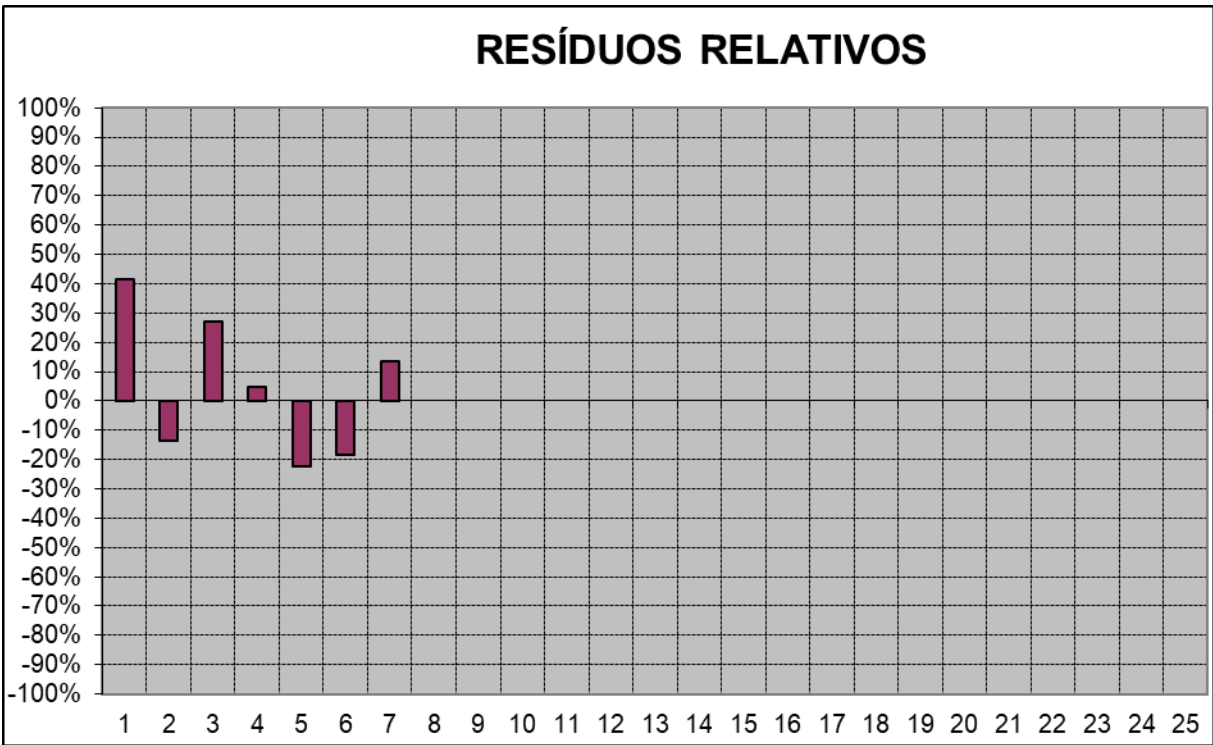
q = média saneada

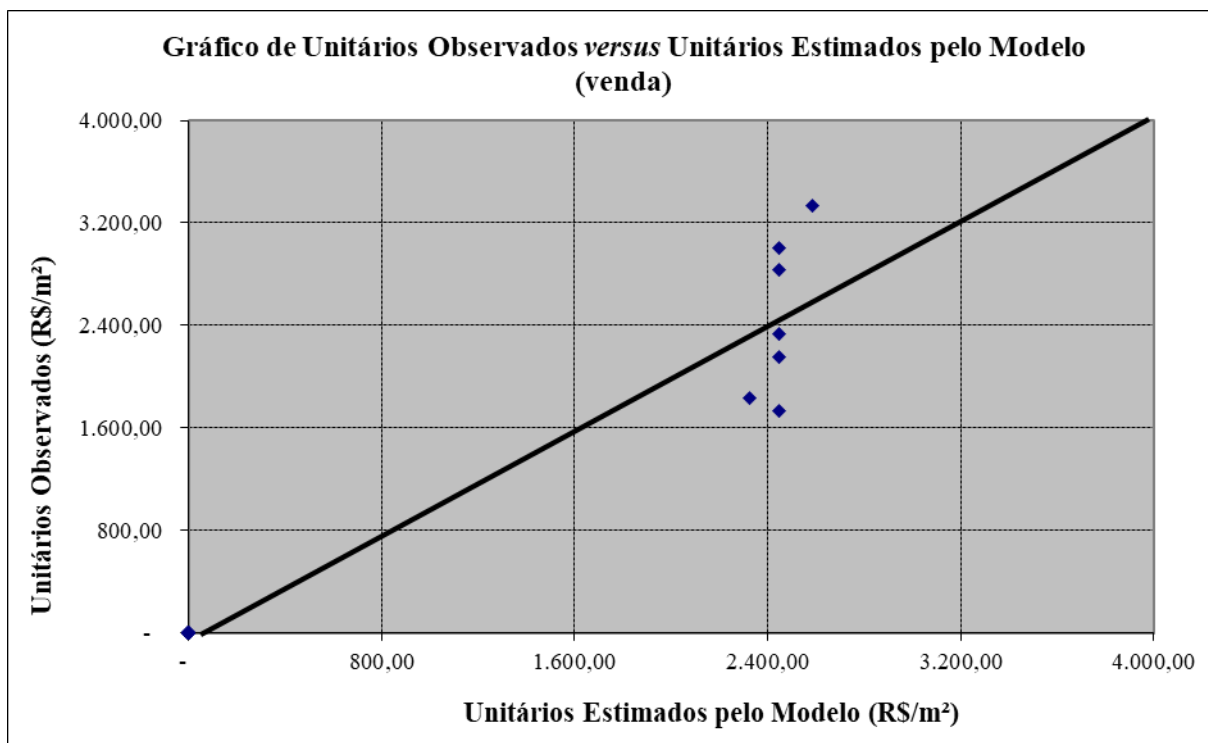
S = desvio padrão

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

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA CONSTRUÇÃO |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Número de Elementos Coletados:       |              | 07           |
| Número de Elementos Saneados:        |              | 07           |
| Média Aritmética (p/m²):             |              | R\$ 2.362,43 |
| Desvio Padrão:                       |              | 534,33       |
| Coeficiente de Variação:             |              | 23%          |
| Limite Inferior (p/m²):              |              | R\$ 1.653,70 |
| Limite Superior (p/m²):              |              | R\$ 3.071,16 |
| Média Saneada (p/m²):                |              | R\$ 2.362,43 |
| T. de Student:                       |              | 1,4400       |
| Intervalo de Confiabilidade          |              |              |
| Inferior (p/m²):                     | R\$ 2.071,61 | - 12%        |
| Superior (p/m²):                     | R\$ 2.653,25 | + 12%        |

| AVALIAÇÃO DO IMÓVEL         |                |
|-----------------------------|----------------|
| Área Construída:            | 45,47 m²       |
| VALOR DE MERCADO            |                |
| Unitário Saneado (p/m²):    | R\$ 2.362,43   |
| Valor do Imóvel:            | R\$ 107.420,00 |
| Intervalo de Confiabilidade |                |
| Inferior:                   | R\$ 94.196,00  |
| Superior:                   | R\$ 120.644,00 |





**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           |
| <b>Total</b> | <b>15</b> | <b>Laudo enquadrado no Grau II</b>                                                                             | <b>&gt;= 15</b> | <b>&gt;= 9</b> | <b>&gt;= 6</b> |

**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                      28%**

**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 VN 38 lazid José Daher, nº 550, bairro Conjunto Habitacional Vida Nova, Município de Barretos, Estado de São Paulo, com área total construída de 45,47 m<sup>2</sup>, é nesta data avaliado para valor de mercado em R\$ 107.420,00 (Cento e Sete Mil, Quatrocentos e Vinte 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, 3 de fevereiro de 2026

## F. ANEXOS

### F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO E CIRCUNVIZINHANÇA



Vista Parcial da Rua VN 38 lazid José Daher com o Imóvel à Esquerda



Vista Parcial da Rua VN 38 lazid José Daher com o Imóvel à Direita

**SERGIO A. FUJISACA**

Engº CIVIL CREA 5060054827



Vista Parcial Circunvizinhança



Vista Parcial da Circunvizinhança

**F.2. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

|                                                                  |                                                        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                  |                                                        |
| Vista da Fachada do Imóvel                                       | Vista da Fachada do Imóvel                             |
|                                                                  |                                                        |
| Vista da Fachada Lateral e Fundos do Imóvel –<br>Área de Serviço | Vista da Fachada Lateral e dos Fundos do Imóvel        |
|                                                                  |                                                        |
| Vista Parcial da Sala e Cozinha ao fundo                         | Vista Parcial da Sala, cozinha e dormitório à esquerda |



Vista Parcial da Cozinha



Vista Parcial do Sanitário

## G. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**SERGIO AKIHITO FUJISACA**

CREA 5060054827

**H. HOMOGENEIZAÇÃO**

| Amostra | Unitário Puro | Fator Oferta | Unitário Venda | Fator Padrão | Fator Deprec. | Fator Área | Fator Local | Fator Terreno | Fator Homog. | Unitário Homogeneizado |
|---------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|------------|-------------|---------------|--------------|------------------------|
| 1       | 1.732,28      | 0,80         | 1.385,82       | 0,95         | 1,20          | 1,06       | 1,00        | 1,00          | 1,21         | 1.676,84               |
| 2       | 2.833,33      | 0,80         | 2.266,66       | 1,00         | 1,20          | 1,00       | 1,00        | 1,00          | 1,20         | 2.719,99               |
| 3       | 1.833,33      | 0,80         | 1.466,66       | 1,00         | 1,20          | 1,06       | 1,00        | 1,00          | 1,26         | 1.847,99               |
| 4       | 2.333,33      | 0,80         | 1.866,66       | 0,95         | 1,20          | 1,06       | 1,00        | 1,00          | 1,21         | 2.258,66               |
| 5       | 3.333,33      | 0,80         | 2.666,66       | 0,95         | 1,20          | 1,00       | 1,00        | 1,00          | 1,15         | 3.066,66               |
| 6       | 3.000,00      | 0,80         | 2.400,00       | 1,00         | 1,20          | 1,00       | 1,00        | 1,00          | 1,20         | 2.880,00               |
| 7       | 2.155,88      | 0,80         | 1.724,70       | 0,95         | 1,20          | 1,06       | 1,00        | 1,00          | 1,21         | 2.086,89               |

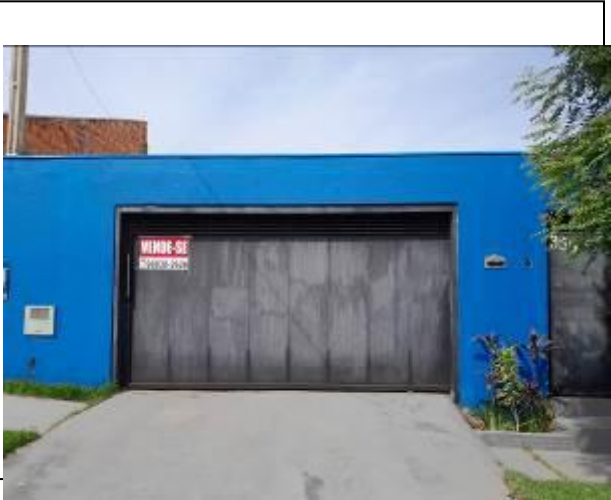
|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Limite Inferior         | 1.653,70        |
| <b>Média Aritmética</b> | <b>2.362,43</b> |
| Limite Superior         | 3.071,16        |
| <b>Média Saneada</b>    | <b>2.362,43</b> |
| Número de Elementos     | 7               |
| Elementos "dentro"      | 7               |
| Elementos "fora"        | 0               |

**SERGIO AKIHITO FUJISACA**  
CREA 5060054827

**I. ELEMENTOS COLETADOS**

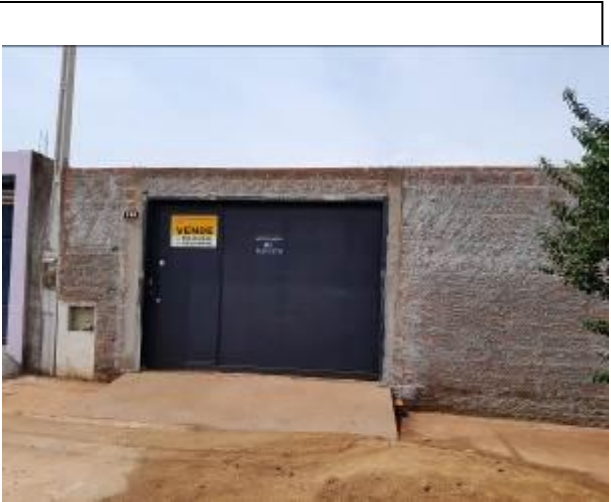
**COMPARATIVO 01**

|                   |                                            |                        |                           |              |         |
|-------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------|---------|
| Endereço:         | Rua VN 28, nº 350                          |                        |                           |              |         |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova            | Cidade:                | Barretos                  | Estado:      | SP      |
| Tipo:             | Casa Térrea                                |                        | Opção:                    | Venda        |         |
| Área do Terreno:  | 200,00 m²                                  | Área Construída:       | 127,00 m²                 | Testada:     | 10,00 m |
| Quartos:          | 3                                          | Vagas de Garagem:      | 2                         |              |         |
| Suítes:           | 1                                          | Banheiros:             | 1                         |              |         |
| Idade Aparente:   | 15 anos                                    | Estado de Conservação: | Reparos simples           |              |         |
| Localização:      | Boa                                        | Padrão de Acabamentos: | Médio                     |              |         |
| Valor Solicitado: | R\$ 220.000,00                             |                        | Valor p/m² de construção: | R\$ 1.732,28 |         |
| Situação:         | Oferta                                     | Data:                  | 02/12/2025                |              |         |
| Informante:       | Proprietário Maicon –Tel.: (17) 98830-2626 |                        |                           |              |         |



**COMPARATIVO 02**

|                   |                                                    |                           |                 |          |         |
|-------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|---------|
| Endereço:         | Rua VN 29, nº 740                                  |                           |                 |          |         |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova                    | Cidade:                   | Barretos        | Estado:  | SP      |
| Tipo:             | Casa Térrea                                        |                           | Opção:          | Venda    |         |
| Área do Terreno:  | 200,00 m²                                          | Área Construída:          | 60,00 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\$ 170.000,00                                     | Valor p/m² de construção: | R\$ 2.833,33    |          |         |
| Situação:         | Oferta                                             | Data:                     | 02/12/2025      |          |         |
| Informante:       | Imobiliária Nilson Rodrigues–Tel.: (17) 99119-0543 |                           |                 |          |         |



**SERGIO AKIHITO FUJISACA**

CREA 5060054827

**COMPARATIVO 03**

|                   |                                           |                           |                 |          |         |
|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|---------|
| Endereço:         | Rua VN 4, nº 499                          |                           |                 |          |         |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova           | Cidade:                   | Barretos        | Estado:  | SP      |
| Tipo:             | Casa Térrea                               |                           | Opção:          | Venda    |         |
| Área do Terreno:  | 200,00 m²                                 | Área Construída:          | 120,00 m²       | Testada: | 10,00 m |
| Quartos:          | 4                                         | 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\$ 220.000,00                            | Valor p/m² de construção: | R\$ 1.833,33    |          |         |
| Situação:         | Oferta                                    | Data:                     | 02/12/2025      |          |         |
| Informante:       | Proprietária Roseli –Tel.: (17) 981383353 |                           |                 |          |         |

**COMPARATIVO 04**

|                   |                                    |                           |                 |          |         |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|---------|
| Endereço:         | Ref. 9011                          |                           |                 |          |         |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova    | Cidade:                   | Barretos        | Estado:  | SP      |
| Tipo:             | Casa Térrea                        |                           | Opção:          | Venda    |         |
| Área do Terreno:  | 200,00 m²                          | Área Construída:          | 120,00 m²       | Testada: | 20,00 m |
| Quartos:          | 4                                  | 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\$ 280.000,00                     | Valor p/m² de construção: | R\$ 2.333,33    |          |         |
| :                 |                                    |                           |                 |          |         |
| Situação:         | Oferta                             | Data:                     | 02/12/2025      |          |         |
| Informante:       | Lael Imóveis –Tel.: (17) 3322-0800 |                           |                 |          |         |



**SERGIO AKIHITO FUJISACA**

CREA 5060054827

**COMPARATIVO 05**

|                   |                                        |                           |              |                 |        |
|-------------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------|--------|
| Endereço:         | Referência 8471                        |                           |              |                 |        |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova        | 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:         | 2            | Reparos Simples |        |
| Suítes:           | 0                                      | Banheiros:                | 1            |                 |        |
| Idade Aparente:   | 15 anos                                | Estado de Conservação:    |              |                 |        |
| Localização:      | Boa                                    | Padrão de Acabamentos:    | Médio        |                 |        |
| Valor Solicitado: | R\$ 200.000,00                         | Valor p/m² de construção: | R\$ 3.333,33 |                 |        |
| Situação:         | Oferta                                 | Data:                     | 02/20/2025   |                 |        |
| Informante:       | Imobiliária Roca –Tel.: (17) 3321-6655 |                           |              |                 |        |

**COMPARATIVO 06**

|                   |                                       |                           |                 |          |         |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|---------|
| Endereço:         | Referência nº 9125                    |                           |                 |          |         |
| Bairro:           | Conjunto Habitacional Vida Nova       | Cidade:                   | Barretos        | Estado:  | SP      |
| Tipo:             | Casa Térrea                           |                           | Opção:          | Venda    |         |
| Área do Terreno:  | 200,00 m²                             | Área Construída:          | 60,00 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\$ 180.000,00                        | Valor p/m² de construção: | R\$ 3.000,00    |          |         |
| Situação:         | Oferta                                | Data:                     | 02/12/2025      |          |         |
| Informante:       | Imobiliária Roca–Tel.: (17) 3321-6655 |                           |                 |          |         |



**SERGIO AKIHITO FUJISACA**  
CREA 5060054827

**COMPARATIVO 07**

|                          |                                                 |                                  |                 |                 |         |
|--------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Endereço:</b>         | Referência nº 3807                              |                                  |                 |                 |         |
| <b>Bairro:</b>           | Conjunto Habitacional Vida Nova                 | <b>Cidade:</b>                   | Barretos        | <b>Estado:</b>  | SP      |
| <b>Tipo:</b>             | Casa Térrea                                     |                                  | <b>Opção:</b>   | Venda           |         |
| <b>Área do Terreno:</b>  | 222,27 m²                                       | <b>Área Construída:</b>          | 153,07 m²       | <b>Testada:</b> | 10,00 m |
| <b>Quartos:</b>          | 3                                               | <b>Vagas de Garagem:</b>         | 3               |                 |         |
| <b>Suítes:</b>           | 1                                               | <b>Banheiros:</b>                | 3               |                 |         |
| <b>Idade Aparente:</b>   | 15 anos                                         | <b>Estado de Conservação:</b>    | Reparos Simples |                 |         |
| <b>Localização:</b>      | Boa                                             | <b>Padrão de Acabamentos:</b>    | Médio           |                 |         |
| <b>Valor Solicitado:</b> | R\$ 330.000,00                                  | <b>Valor p/m² de construção:</b> | R\$ 2.155,87    |                 |         |
| <b>Situação:</b>         | Oferta                                          | <b>Data:</b>                     | 02/12/2025      |                 |         |
| <b>Informante:</b>       | Imobiliária Renato Peguim –Tel.: (17) 3321-8877 |                                  |                 |                 |         |

