

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: 0002808-47.2018.8.26.0066

SERGIO AKIHITO FUJISACA, Perito Engenheiro Avaliador, inscrito no CREA sob nº 5060054827, regularmente nomeado nos autos de **Cumprimento de sentença-Indenização por dano Moral**, que tem por **Requerente Reginaldo Luiz da Cruz Souza e Executado Marcos Antônio Bozzo dos Santos Junior - ME**, 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. 30 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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: 1ª VARA CÍVEL de Barretos São Paulo

ENDEREÇO: Avenida Aristides José Anastácio, nº 0

BAIRRO: Jardim Planalto

CIDADE: Barretos

ESTADO: São Paulo

TIPO DO IMÓVEL: Terreno com Edificação Galpão Comercial

FINALIDADE: Valor de Mercado

VALOR DE MERCADO: **R\$ 430.000,00**

(Quatrocentos e Trinta Mil Reais)

DATA: Fevereiro de 2026

ÍNDICE

A. DESCRIÇÃO	3
A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
A.1.1. LOCALIZAÇÃO	3
A.2. ZONEAMENTO	3
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	3
A.3.1. AVENIDA ARISTIDES JOSÉ ANASTÁCIO	3
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	3
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	4
A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO	4
A.7. CONSTRUÇÃO	4
A.7.1. GALPÃO	4
A.8. DOCUMENTAÇÃO	5
B. AVALIAÇÃO	6
NORMAS TÉCNICAS	6
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	7
B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	8
B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	8
C. METODOLOGIA	9
C.1. TRATAMENTO DE DADOS	9
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO	16
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	16
D.1. VALOR DE MERCADO	16
E. VALOR	16
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	16
F. FOTOS	17
F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO	17
F.2. CIRCUNVIZINHANÇA	18
F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	19
G. HOMOGENEIZAÇÃO	21
H. ELEMENTOS COLETADOS	22

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:

- Edificação térrea com pé direito de 6,00m, em alvenaria com estrutura de aço com telhas galvanizadas, 1 banheiro e um escritório com divisória, pintura laterais, portas de ferro, e de madeira, janelas e esquadrias de ferro, piso em cimento áspero.

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel se constitui de um terreno com edificação – galpão comercial, que se situa na Avenida Aristides José Anastácio, lote nº22 da quadra nº C, bairro Jardim Planalto, município de Barretos, estado de São Paulo. Coordenadas Geográficas: 20°32'42,05" S e 48°36'16,26" 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. AVENIDA ARISTIDES JOSÉ ANASTÁCIO

A rua possui traçado retilíneo com 25,00 m de largura, é asfaltada com canteiro central, 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 Avenida Aristides José Anastácio trafegam linhas regulares de ônibus.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região de uso misto, com predominância de casas residenciais unifamiliares dos bairros São Francisco, São Diego, Jardim Anastácio e Jardim Planalto, galpões e casas comerciais, igrejas, mercado, terrenos livres, com densidade de ocupação média, padrão econômico médio, distribuição da ocupação horizontal. As principais vias de acesso são: Avenida Rio Dalva, Avenida Fraternidade Paulista, Rodovia SP 364 altura do Km 425.

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para esta avaliação foi considerada a área total do terreno obtida da Matrícula nº 62.903, Inscrição Cadastral nº 411029022501 em anexo.

A área construída foi obtida da Certidão de Valor Venal em anexo.

Na data da vistoria interna 10/02/2026 o imóvel encontrava-se e a vistoria foi acompanhada pelo sr. Emanuel e pela sra. Advogada Drª

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Terreno com formato levemente irregular, superfície seca, localizado em meio da quadra. Possui topografia plana. Área do Terreno 209,00m², com 10,00 m de frente para a Avenida Aristides José Anastácio, fundos com 10,00 m em do lado direito e frente para a Avenida. Área obtida da Matrícula nº 62.903, Cadastro nº 4110290222501.

A.7. CONSTRUÇÃO

A.7.1. GALPÃO

Consta de construção em 1 pavimento com estrutura em concreto armado, vedação em alvenaria, fachadas revestidas de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de metálicas sobre estrutura metálica em uma água.

Possui um escritório com fechamento lateral de lambri de Eucatex e dois sanitários.

Acabamentos Internos:

Piso: concreto desempenado e cerâmico nos sanitários e escritório.

Parede: massa com pintura à base de látex,

Forro: sem forro e pvc no escritório e gesso nos sanitários.

Esquadria: vidro temperado.

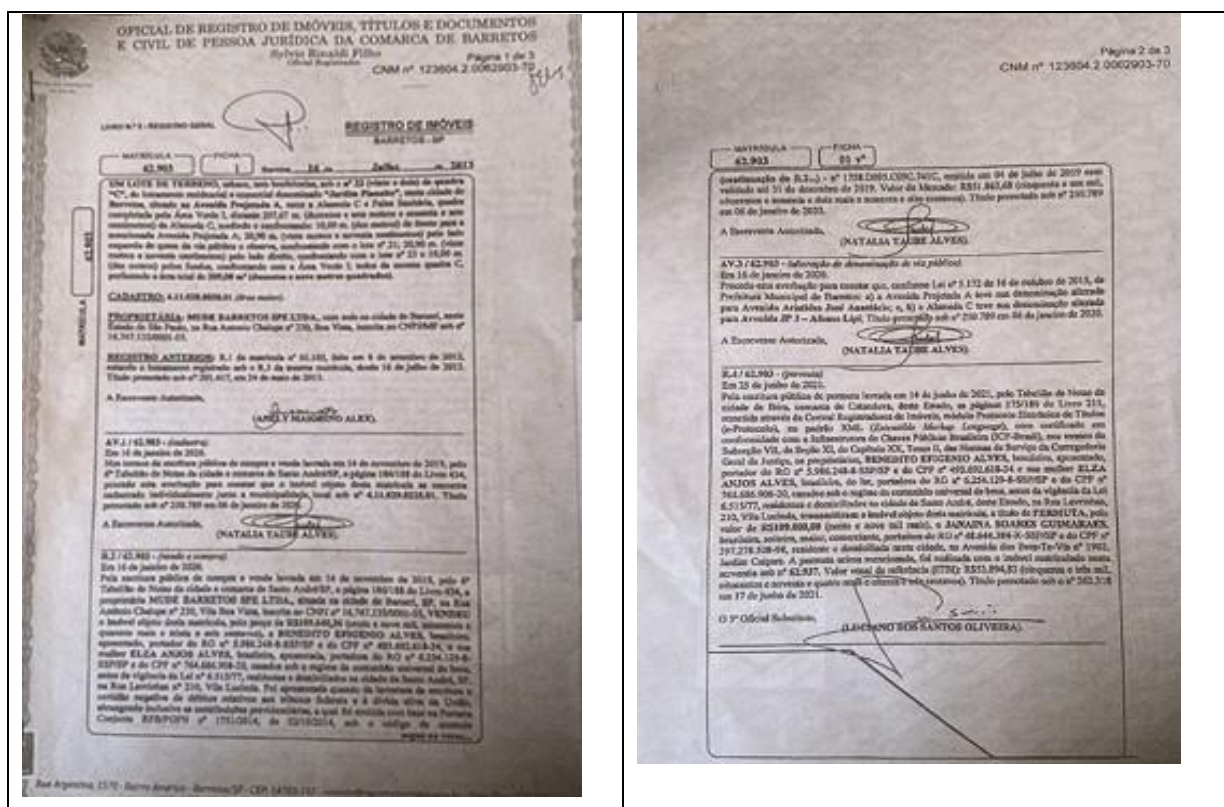
Portas: ferro de enrolar e ferro.

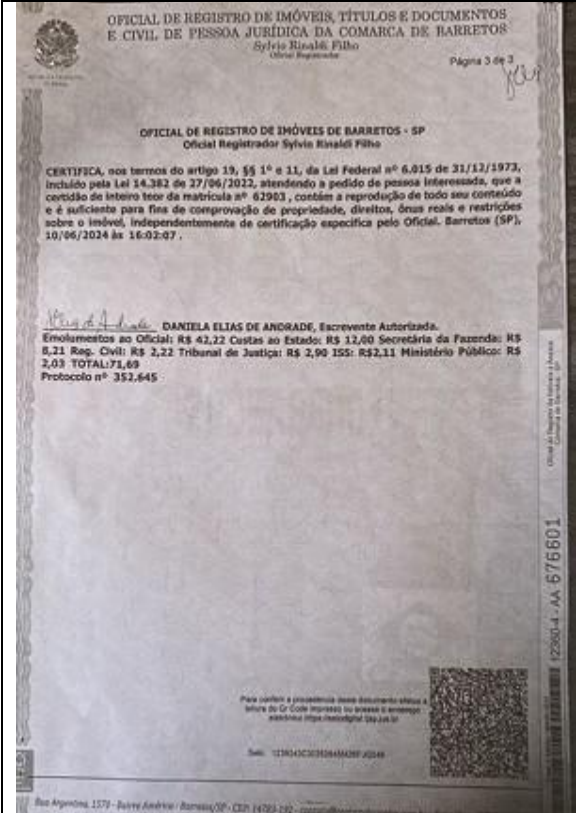
Padrao Construtivo	: Médio
Estado de Conservação	: Entre Novo e Regular
Idade Aparente	: 05 Anos
Pé Direito	: 2,60 m e 6,00 m
Área Construída	: 178,28m ²

A.8. DOCUMENTAÇÃO

Área Construída de 178,28m² obtida da Certidão de Valor Venal.

Área do terreno de 209,00m² obtida da Matrícula 62.903 do Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documento Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos e da Inscrição Cadastral m° 411029022501.





MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRETOS
ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 5518/2026

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

Inscrição: 411029022501

Endereço: AV ARISTIDES JOSÉ ANASTÁCIO 0
JARDIM PLANALTO Qd.C Lt.22

Contribuinte: JANAINA SOARES GUIMARÃES

Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Imóvel foi fixado em R\$ 246.324,38 (Duzentos e Quarenta e Seis Mil e Trezentos e Vinte e Quatro Reais e Trinta e Oito centavos), com o valor de mercado para ITR de R\$ 514.162,61 (Quinhentos e Quatorze Mil e Cento e Sessenta e Dois Reais e Sessenta e Um centavos), para o exercício de 2026.

Certifico ainda, que o referido terreno possui a área de 209,00 m² (duzentos e nove metros quadrados), com o valor venal territorial de R\$ 5.801,84 (Cinco Mil e Oitocentos e Um Reais e Oitenta e Quatro centavos) e a edificação com uma área de 178,28 m² (cento e setenta e oito metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados), com o valor venal edificado de R\$ 240.522,54 (Duzentos e Quarenta Mil e Quinhentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta e Quatro centavos).

BARRETOS (SP), 22 de janeiro de 2026.

Certidão emitida com base no(a) 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 22/01/2026 às 13:25:44h - Código de Validação: **UPUAT7.TYCHMEC6983**

AVENIDA ALMIRANTE GAGO COUTINHO, Nº 500 - BARRETOS - SP - CEP 14783-200 - Fone: (17) 3612-2000

CNPJ (MP): 44.785.609/0001-04 - e-mail: cidadadocentro@barretos.sp.gov.br

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 Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. O valor do terreno será obtido através do "Método Comparativo de Dados de Mercado" e o valor das benfeitorias será obtido através do método de quantificação do custo de reposição para as edificações.

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 TERRENO

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. Os terrenos adotados para a determinação do valor serão todos com a mesma área padrão do loteamento e disponibilizados nas imobiliárias locais.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de sites na internet, placas e contatos com corretores das imobiliárias atuantes. 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 06 (seis) 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 do terreno é de R\$ 500,14/m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área Total do Terreno 209,00m²

Valor Total do Terreno para Mercado R\$ 104.529,00

B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Denominação	Área (m ²)	Unitário R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Dep.	Custo Novo R\$	Custo Depreciado R\$
Edificações								
Prédio e Galpão	178,28	1.900,00	05	b	70	0,96	338.732	325.183
Área Total	178,28						338.732	325.183

B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do Terreno R\$ 104.529,00

Valor das Benfeitorias R\$ 325.183,00

Valor Total do imóvel para Mercado R\$ 429.712,00

Valor Total do imóvel para Mercado Adota R\$ 430.000,00

Fator de Comercialização 1,00

Valor Total do imóvel com Comercialização R\$ 430.000,00

C. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores de casas, optamos para obtenção do valor de mercado do imóvel pelo Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. Isto é $VI = (VT + VB) \times FC$. O valor do terreno (VT) será obtido através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” e o valor das benfeitorias (VB) será obtido através do método de quantificação do custo de reposição para as edificações. O fator FC é o fator de comercialização aplicado para adequar o valor ao mercado imobiliário.

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 atualizada em 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, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

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

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi de acordo com a localização dos elementos coletados para a homogeneização de valores para o imóvel avaliando.

FATOR TESTADA: permite homogeneizar os custos unitários em relação às testadas dos imóveis pesquisados com a testada do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\text{se: } F_p < (2 \times F_r)$$

$$F.\text{Test.} = [(F_p/F_r)^{0,25}]$$

sendo:

Fp = frente projetada do terreno

Fr = 10,00 m

$$\text{se: } F_p > (2 \times F_r)$$

$$F.\text{Test.} = 1,19$$

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: É o fator aplicado para adequar terrenos de uma frente quando comparados com terrenos de várias frentes.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

TABELA Topografia

plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área construída, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

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 DE COMERCIALIZACAO: utilizamos no presente trabalho o fator de comercialização 1,00 por tratar-se de imóvel com benfeitoria específica para o mercado imobiliário local.

O valor adotado para as benfeitorias será obtido do CUB (Custo Unitário Básico da Construção), publicado mensalmente pelo Sinduscon São Paulo - Sindicato da Industria da Construção Civil. Para o mês de dezembro de 2025 do R8-N e de R\$ 2.129,86.

C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO		
Número de Elementos Coletados:		06
Número de Elementos Saneados:		05
Média Aritmética (p/m²):		R\$ 469,65
Desvio Padrão:		94,73
Coeficiente de Variação:		20%
Limite Inferior (p/m²):		R\$ 328,75
Limite Superior (p/m²):		R\$ 610,54
Média Saneada (p/m²):		R\$ 500,14
T. de Student:		1,4760
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior (p/m²):	R\$ 412,57	- 12%
Superior (p/m²):	R\$ 526,73	+ 12%

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PARCELA TERRENO	
Área do Terreno:	209,00m²
VALOR DE MERCADO	
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 500,14
Valor do Terreno:	R\$ 104.529,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior:	R\$ 91.825,00
Superior:	R\$ 117.233,00

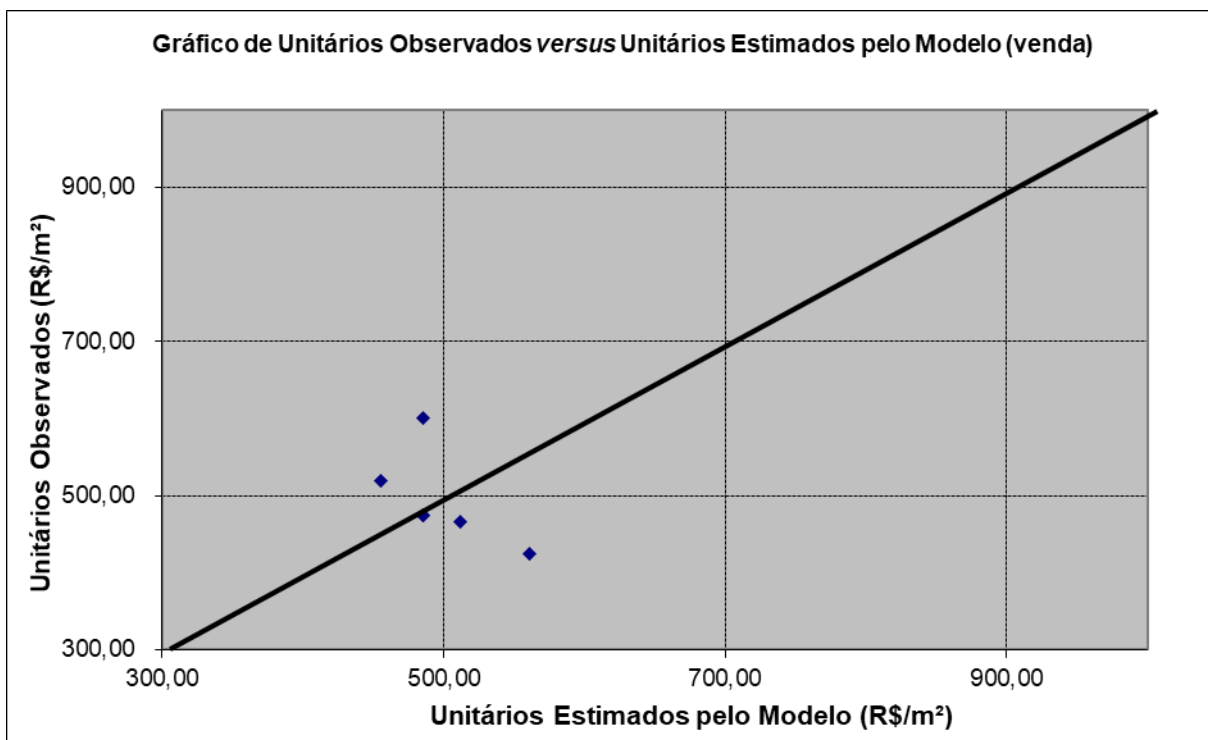
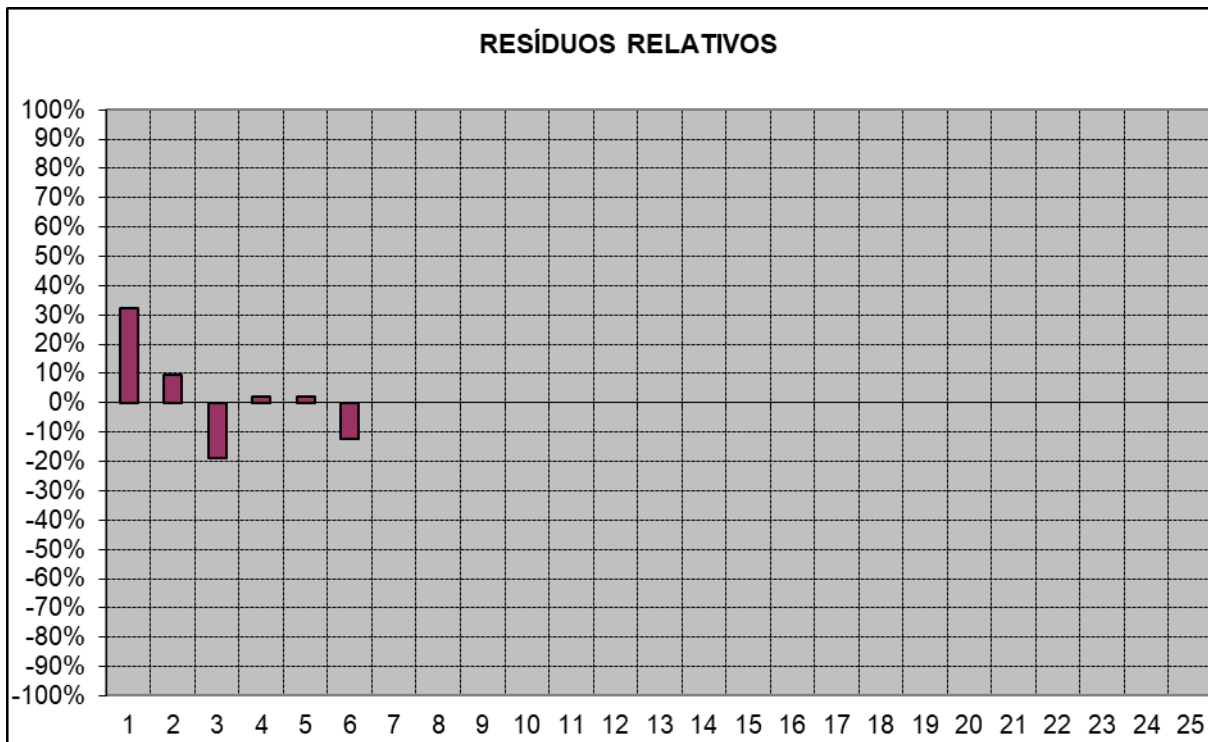


Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos	>= 2	>= 1	>= 1
5	3	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 III	>= 3	>= 2	>= 1
Total	13	Laudo enquadrado no Grau I	>= 15	>= 9	>= 6

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

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

Intervalo de Confiabilidade **20%**Grau de precisão atingido **grau III****C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

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

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

Mercado parcialmente recessivo, alguns poucos negócios realizados no mês.

O nível de oferta para imóvel similar é baixo, os níveis de demanda e absorção estão baixos, 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 solicitado pela , situado Avenida Aristides José Anastácio, nº 245, bairro Jardim Anastácio, no Município de Barretos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 209,00m² e área total construída de 178,28m², é nesta data avaliado para valor de mercado em R\$, entos e oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa 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, 6 de março de 2026

F. FOTOS

F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO



Vista Parcial da Avenida Aristides José Anastácio com o Imóvel à Esquerda



Vista Parcial da Avenida Aristides José Anastácio com o Imóvel à Direita

F.2. CIRCUNVIZINHANÇA



Vista Parcial da Circunvizinhança ao Imóvel



Vista Parcial da Circunvizinhança ao Imóvel



F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista Parcial Interna do Escritório

Vista da Fachada do Imóvel



SERGIO AKIHITO FUJISACA

Engº Civil CREA 5060054827

G. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zoneam.	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	424,60	0,90	382,14	0,84	0,95	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,83	317,18
2	466,65	0,90	419,99	0,84	1,00	1,00	1,00	1,09	1,10	1,00	1,03	432,59
3	600,00	0,90	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,10	1,00	1,09	588,60
4	475,00	0,90	427,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,10	1,00	1,09	465,98
5	475,00	0,90	427,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,10	1,00	1,09	465,98
6	520,00	0,90	468,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,12	1,10	1,00	1,17	547,56

Média Aritmética	469,65
Limite Inferior	328,75
Limite Superior	610,54
Média Saneada	500,14
Número de Elementos	6
Elementos "dentro"	5
Elementos "fora"	1

SERGIO AKIHITO FUJISACA

Engº Civil CREA 5060054827

H. ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Referência 3891				
Bairro:	San Diego	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	282,62 m²	Melhoramentos:	Todos	Testada: Profundidade:	20,00 m 14,13 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:		Duas Frentes - Esquina	
Localização:	Boa	Superfície:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 120.000,00			R\$ 424,60	
Situação:	Oferta	Data:		12/02/2026	
Informante:	Imobiliária Queops –Tel.: (17) 3321-2100 Site: www.imobiliariaqueops.com.br				



COMPARATIVO 02

Endereço:	Referência 3499				
Bairro:	Jardim Anastácio	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	407,16m²	Melhoramentos:	Todos	Testada:	20,00 m
				Profundidade:	20,36 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:	Meio de Quadra		
Localização:	Boa	Superfície:	Seca		
Valor Solicitado:	R\$ 190.000,00		R\$ 466,65		
Situação:	Oferta	Data:	12/02/2026		
Informante:	Imobiliária Queops –Tel.: (17) 3321-2100 Site: www.imobiliariaqueops.com.br				



SERGIO AKIHITO FUJISACA
Engº Civil CREA 5060054827

COMPARATIVO 03

Endereço:	Referência 3637				
Bairro:	San Diego	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	200,00 m²	Melhoramentos:	Todos	Testada: Profundidade:	10,00 m 20,00 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:		Meio de Quadra	
Localização:	Boa	Superfície:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 120.000,00			R\$ 600,00	
Situação:	Oferta	Data:		12/02/2026	
Informante:	Imobiliária Queops –Tel.: (17) 3321-2100 Site: www.imobiliariaqueops.com.br				



COMPARATIVO 04

Endereço:	Referência 3882				
Bairro:	Jd. Anastácio	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	200,00 m²	Melhoramentos:	Todos	Testada: Profundidade:	10,00 m 20,00 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:		Meio de Quadra	
Localização:	Boa	Superfície:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 95.000,00			R\$ 475,00	
Situação:	Oferta	Data:		12/02/2026	
Informante:	Imobiliária Queops –Tel.: (17) 3321-2100 Site: www.imobiliariaqueops.com.br				



SERGIO AKIHITO FUJISACA

Engº Civil CREA 5060054827

COMPARATIVO 05

Endereço:	Referência 8632				
Bairro:	América	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	200,00 m²	Melhoramentos:	Todos	Testada: Profundidade:	10,00 m 20,00 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:		Meio de Quadra	
Localização:	Boa	Superfície:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 95.000,00		R\$ 475,00		
Situação:	Oferta	Data:		12/02/2026	
Informante:	Imobiliária Roca–Tel.: (17) 99121-3884 Site: www.imobiliariaroca.com.br				



COMPARATIVO 06

Endereço:	Referência TE 00427				
Bairro:	Jd. Anastácio	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	500,00 m²	Melhoramentos:	Todos	Testada: Profundidade:	10,00 m 50,00 m
Topografia:	Plana	Situação na Quadra:		Duas Frentes -Esquina	
Localização:	Boa	Superfície:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 260.000,00			R\$ 520,00	
Situação:	Oferta	Data:		12/02/2026	
Informante:	Imobiliária Jorge Pereira Tel.: (17) 17) 3322-2921 Site: www.imobiliariajorgepereira.com.br				

