Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

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

PROCESSO Nº. 1002259-10.2024.8.26.0066

LUCAS MODOTTE BERNARDO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** requerido por **WANDERLEIA CARDOSO** em face de **GBR INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA**, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

L A U D O

Pelo qual, chegou aos valores apresentados na Tabela anexa.

Nestes termos,

Pede **Deferimento**.

Barretos-SP, 27 de Março de 2.025

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código Erq2JGmM.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL URBANO MISTO, SITUADO À **RUA I-4 Nº. 392 E AVENIDA I-3 Nº. 437, DISTRITO INDUSTRIAL I,** MUNICÍPIO E COMARCA DE BARRETOS-SP, MATRÍCULA Nº. 15.262 DO CRI LOCAL.

VÁLIDO PARA **MARÇO DE 2025**:

VALOR DE MERCADO ATUAL	**R$ 4.300.000,00** **(Quatro Milhões e Trezentos Mil Reais)**

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código Erq2JGmM.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Índice

I – Informações Preliminares 2

II – Vistoria 2

II.1 – Localização 3

II.2 – O Imóvel 4

III – Metodologia de avaliação 23

III.1 – Avaliação do Terreno.....24

III.2 – Avaliação das Benfeitorias.....29

IV – Cálculo do valor do imóvel 32

IV.1 – Terreno 32

IV.2 - Benfeitorias 34

IV.3 – Valor total do imóvel 38

V – Conclusão 39

VI – Encerramento.....40

ANEXO I.....41

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

I – Informações Preliminares

O presente **LAUDO** refere-se aos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** requerido por **WANDERLEIA CARDOSO** em face de **GBR INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA**, relativo ao **Processo Nº 1002259-10.2024.8.26.0066** em curso na **Primeira Vara Cível da Comarca de Barretos/SP.**

Conforme r. despacho de Fls. 52, o signatário do presente Laudo foi nomeado como Perito Oficial do Juízo para realização da perícia com a finalidade de **determinar o valor de mercado do imóvel objeto desta lide** (Matrícula 15.262).

Matrícula Nº. 15.262– "***Um terreno sem benfeitoria, localizado na confluência da Rua I-4 com a avenida I-3, medindo setenta e dois (72) metros de frente para a Rua I-4, por 72,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, e 72,00 metros nos fundos, equivalente a 5.184,00 metros quadrados [...]"***

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

Valor de mercado do Imóvel objeto da Matrícula Nº. 15.262 do CRI de Barretos/SP	Imóvel urbano misto, comercial e residencial, com dois endereços: **Rua I-4 Nº 392 e Av. I-3 Nº. 437, Distrito Industrial I** – Município e Comarca de Barretos/SP.

A Autora realizou o depósito dos honorários periciais diretamente na conta do Perito, sem prévia comunicação. **Cabe esclarecer que tal procedimento ocorreu sem o conhecimento deste signatário**, que, conforme sua prática habitual, recebe os honorários exclusivamente mediante determinação judicial e apenas após a entrega de seu trabalho.

As partas não formularam quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

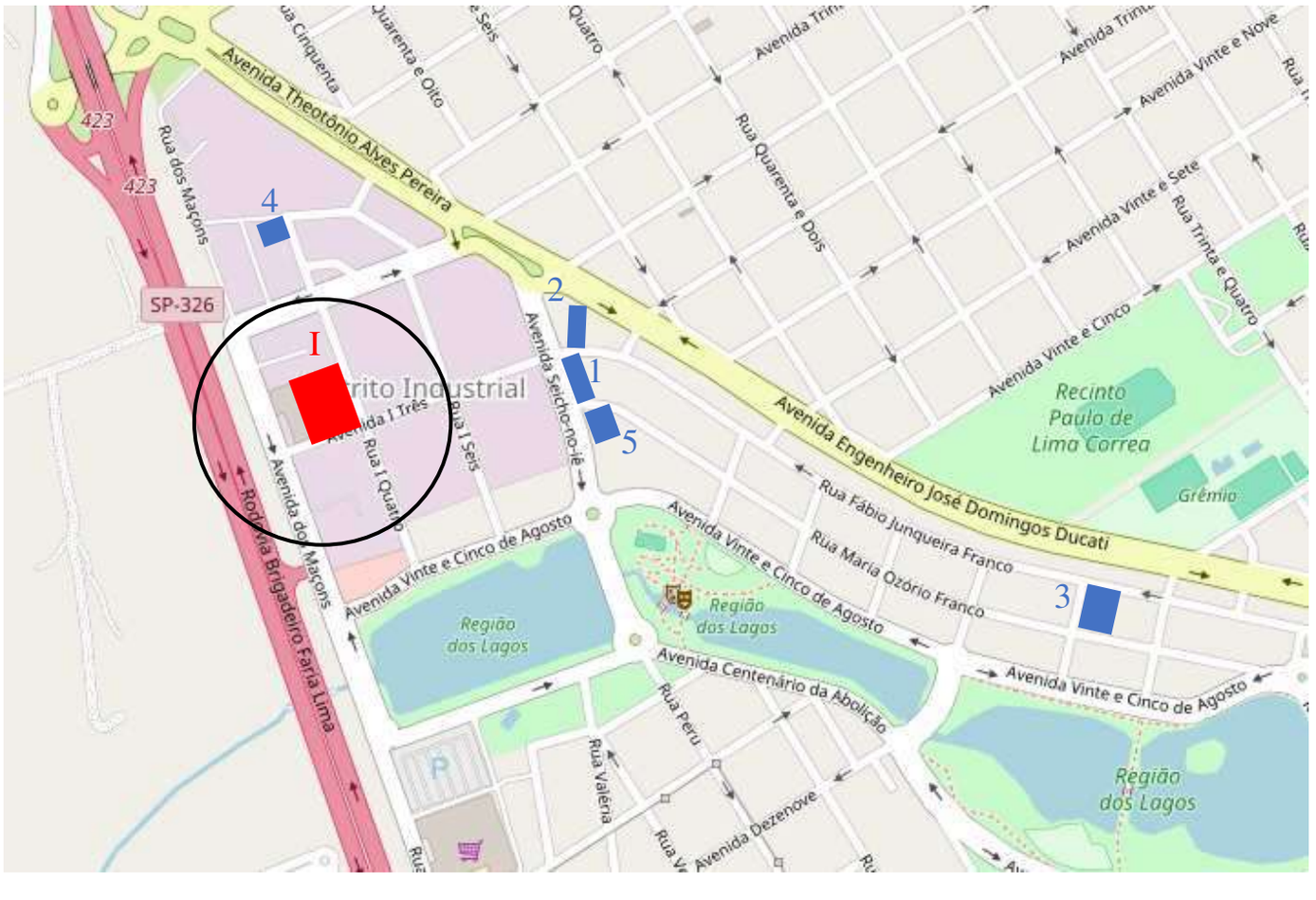
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

II – Vistoria

Conforme agendamento realizado às Fls. 132 dos Autos, no dia 29 de novembro de 2024 às 09:30h ocorreu a vistoria no imóvel objeto desta lide. Estavam presentes a Autora e seu esposo - Sr. Sergio Luis Polastrino - além da Sra. Romilda Pescaroli, funcionária da empresa Requerida, que garantiu acesso ao imóvel.

II.1 – Localização

O imóvel avaliando trata-se de um imóvel urbano situado na confluência da Avenida I-3 (Nº. 437) com a Rua I-4 (Nº. 392), no Distrito Industrial I, Município e Comarca de Barretos/SP, no quarteirão formado pelas citadas vias e mais: Avenida dos Maçons e Avenida João Monteiro de Barros. A reprodução abaixo apresenta a localização do Imóvel, bem como dos elementos comparativos descritos no Anexo I:



■ → Elementos Comparativos utilizados na pesquisa

■ → Imóvel Avaliando

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

A região do imóvel apresenta características de uso misto, ou seja, residencial e comercial, no entanto há predominância do uso comercial e industrial. Tais atividades são caracterizadas por estabelecimentos como lojas de materiais de construção, concessionária de automóveis, buffet, funilaria, hotel, supermercado, dentre outros.

A região possui os principais melhoramentos urbanos básicos, tais como:

- Iluminação Pública;
- Rede de esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede Telefônica;
- Transporte Coletivo;
- Coleta de lixo;
- Guias e Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica.

II.2 – O Imóvel

II.2.1 – Cadastro e Registro

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Barretos/SP sob a Inscrição, em área maior, Nº. 5.12.046.0336.01 e registrado no CRI local sob a Matrícula Nº. 15.262.

II.2.2 – Terreno

O terreno possui formato quadrado, topografia plana e consistência seca. Está murado nas duas fachadas e em mais uma das divisas. Possui, conforme medidas **de seu registro imobiliário**, as seguintes dimensões:

Frente (testada para Rua I-4)	**72,00 m**
Lateral esquerda (testada para Avenida I-3)	**72,00 m**
Lateral direita	**72,00 m**
Fundos	**72,00 m**
Área	**5.184,00 m²**
Frente projetada	**72,00 m**
Profundidade equivalente	**72,00 m**

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

II.2.3 – Benfeitorias

Sobre o terreno previamente descrito existem várias edificações, sendo elas:

- **Galpão Depósito "GBR":** Parte de um galpão (onde encontram-se armazenados antigos produtos e equipamentos da empresa Requerida) com acesso principal pela Avenida dos Maçons, nº. 205, que encerra uma área de **1.410,00 m²** e encontra-se em regular estado de conservação, aparentando uma idade de **35 anos**.

> É erigido em alvenaria, com estruturas e telhas metálicas, sem forro e piso de concreto.

- **Barracão:** Um barracão, no centro do terreno, que possui uma área de **285,00 m²**, idade aparente de **40 anos** e encontra-se em regular estado de conservação.

> Não possui vedação, trata-se de uma cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, sem piso ou forro.

- **Galpão Locado:** Galpões com acesso pela Avenida I-3 Nº. 437, atualmente locados à comércios de bombas hidráulicas e marmoraria. Encerram a área de **536,00 m²**, com idade aparente de **35 anos** e em regular estado de conservação.

> Erigidos em alvenaria com cobertura de telhas de fibrocimento ("Kalhetão"), parte com forro de PVC e parte sem forro; parte com piso de concreto e parte com piso cerâmico.

- Residência: Por fim, há uma residência com acesso pela Rua I-4 nº. 392, composta por 3 quartos, sendo 2 suítes, banheiro social, sala, copa, cozinha, área de serviço, academia, banheiro de serviço, varanda e garagem. A residência encontra-se em regular estado de conservação, com idade aparente de **30 anos** e possui uma área construída de **315,00 m²**.

> É erigida em alvenaria, também coberta com telhas de fibrocimento, piso cimentado liso e cerâmico, laje e revestimento cerâmico nas paredes das áreas molhadas.

Por fim, as edificações encerram uma área construída total de **2.546,00 m²**.

Vide a seguir a planta geral do imóvel (observa-se que uma das divisas do terreno não se encontra devidamente definida, passando pelo meio de um dos barracões) e a planta baixa da residência detalhada:

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531



PLANTA DO IMÓVEL

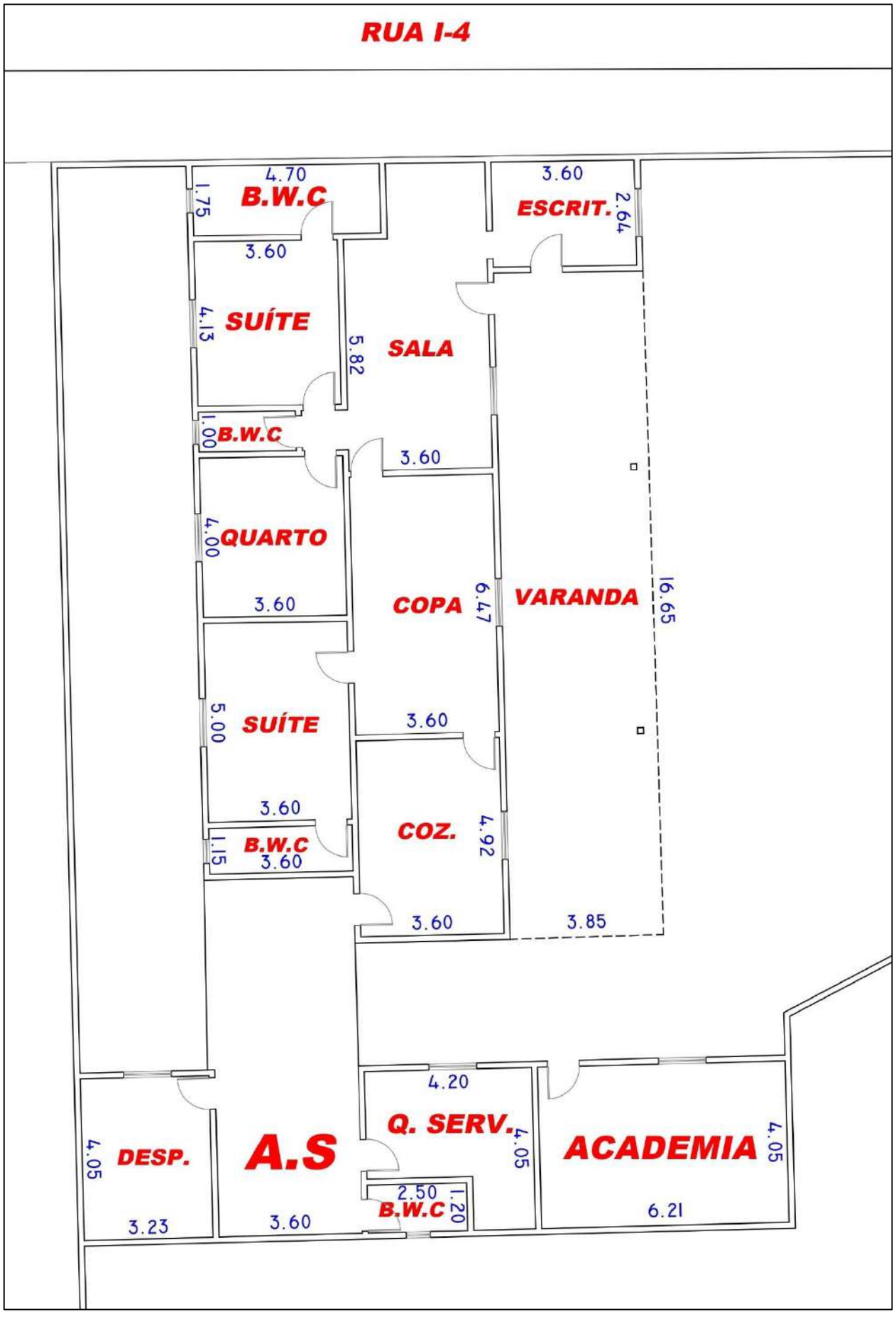
Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531



Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

II.2.4 – Documentação Fotográfica

As fotos a seguir ilustram as características e a situação em que o imóvel se encontra atualmente:

FOTO Nº. 01



VISTA GERAL DA AV. DOS MAÇONS. O ACESSO AO BARRACÃO DEPÓSITO ENCONTRA-SE A DIREITA.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 02



VISTA GERAL DA AVENIDA I-3. O IMÓVEL AVALIANDO SE ENCONTRA NA LATERAL ESQUERDA DA IMAGEM.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTOS Nº. 03 e 04





VISTAS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL PELA AVENIDA I-3, OBSERVANDO-SE O GALPÃO LOCADO.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 05



VISTA INTERNA DO GALPÃO LOCADO, OBSERVANDO-SE A COBERTURA EM TELHAS DE FIBROCIMENTO, PISO CIMENTADO E FIAÇÃO ELÉTRICA APARENTE.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTOS Nº. 06, 07 e 08







VISTAS GERAIS DA FACHADA PELA RUA I-4.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 09



VISTA GERAL DOS FUNDOS DO GALPÃO LOCADO.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

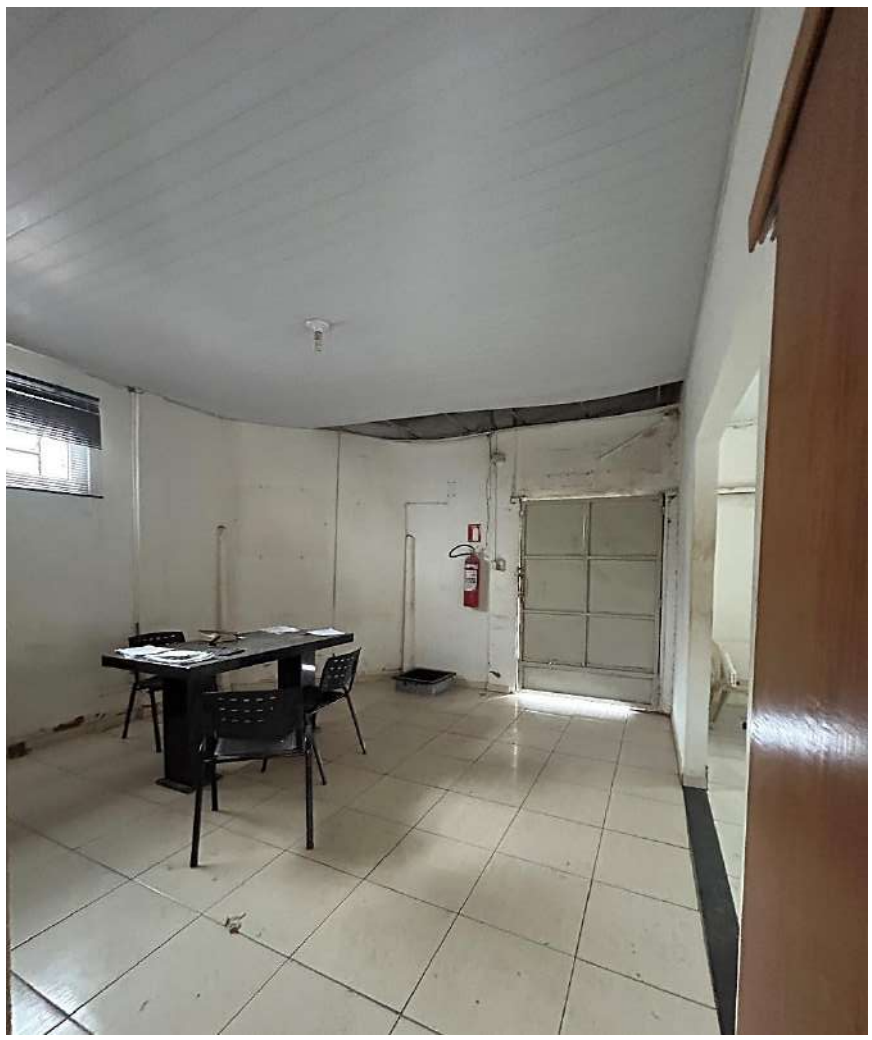
Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

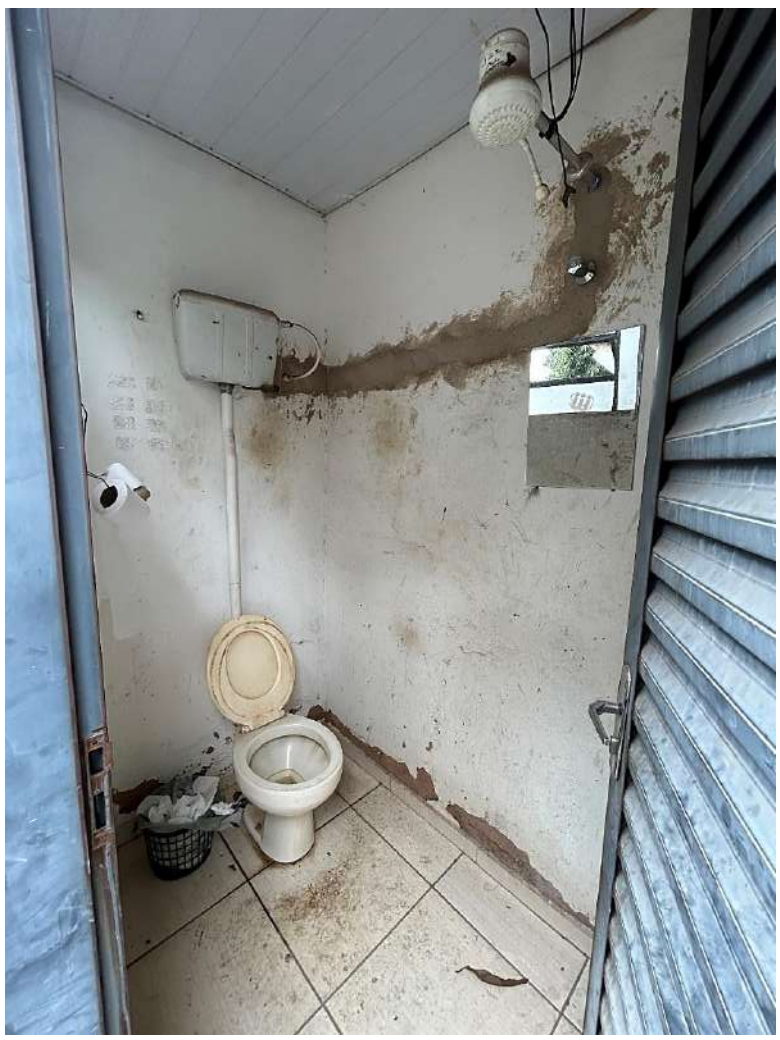
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 10 e 11





VISTAS INTERNAS DO GALPÃO LOCADO – ATENDIMENTO E BANHEIRO. NOTA-SE O FORRO DE PVC E O REVESTIMENTO CERÂMICO NO PISO.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 12



OUTRA VISTA INTERNA DO GALPÃO LOCADO. É POSSÍVEL NOTAR A COBERTURA, COM TELHAS DE FIBROCIMENTO.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 13 e 14





VISTAS DO BARRACÃO, EM TELHAS CERÂMICAS SOBRE ESTRUTURA DE MADEIRA.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 15 e 16





VISTAS EXTERNAS DO GALPÃO DEPÓSITO “GBR”.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 17 e 18





VISTAS INTERNAS DO GALPÃO DEPÓSITO. NOTA-SE A COBERTURA DE TELHAS METÁLICAS.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 19 e 20





VISTAS EXTERNAS DA RESIDÊNCIA, OBSERVANDO-SE A VARANDA.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 21



VISTA INTERNA DA RESIDÊNCIA – ACADEMIA. OBSERVA-SE O PISO CERÂMICO.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 22



VISTA GERAL DA COZINHA DA RESIDÊNCIA. NOTA-SE A LAJE E O REVESTIMENTO NO PISO E NAS PAREDES.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 23



VISTA GERAL DA SALA DA RESIDÊNCIA.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

III – Metodologia de avaliação

Para a determinação do **valor de mercado** do imóvel, será utilizado o **Método Evolutivo.**

O **Método Evolutivo,** conforme **NBR 14.653:2019 (Avaliação de Bens),** identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes:

1) terreno

2) benfeitorias

O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados do Mercado enquanto **o Valor das benfeitorias será obtido através do Método da Quantificação do Custo.**

Então, o valor total do imóvel resulta da seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel;

VT = Valor do terreno;

CB = Custo de reedição da benfeitoria;

FC = Fator de comercialização (FC = 1).

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

III.1 – Avaliação do Terreno

A determinação do valor unitário de terreno (Vut) seguirá as diretrizes das Normas Brasileiras **NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2:2011 (Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, além da **"Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011"**, elaboradas pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Desta forma, a avaliação do terreno será executada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Para elementos que possuem benfeitorias, a determinação do Vut (valor unitário de terreno) será executada com base no **Critério do Valor Residual**. Trata-se de um princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do Imóvel e das benfeitorias.

Estabelecida uma **SITUAÇÃO PARADIGMA**, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, que, no caso, será adotado o **tratamento por fatores**.

Os fatores deverão ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou incidência da elasticidade da oferta.

É necessário, primeiramente, considerar as influências de cada um dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma. Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do Imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como paradigma.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Na homogeneização dos valores dos comparativos, e a consequente determinação da média saneada (V_u), aplica-se a seguinte fórmula:

$$Vu = \frac{Vt * [1 + (\sum Fn - 1)]}{At}$$

Onde:

Vt = valor do terreno – R$;

Vu = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R$/m²;

At = área do terreno – m2;

Fn = Fatores calculados para coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), várias frentes etc.

III.1.1 – Fatores da homogeneização dos elementos comparativos

a) Fator Oferta: Dedução de **10%** no preço das **ofertas** para cobrir riscos de eventuais superestimativas de valores dos Imóveis ofertados (Elasticidade dos Negócios) – **Fator Oferta = 0,90.** No caso de transcrições (vendas – negócios realizados), não haverá o referido desconto.

b) Coeficiente de Frente (C_f): Consideração da valorização ou desvalorização do unitário em função das testadas distintas das de referência, com o emprego das fórmulas previstas na referida Normas:

$C_f = (F_r / F_p)^f$ se $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 \times F_r$

$C_f = (F_r / 2 \times F_r)^f$ se $F_p \geq 2 \times F_r$

$C_f = (F_r / F_r / 2)^f$ se $F_p \leq F_r / 2$

$C_f = 1$ se $F_p = F_r$

sendo

F_p = frente projetada do lote (imóvel)

Fr = frente de referência para a zona adotada

f = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

c) **Coeficiente de Profundidade (C_p):** Consideração da desvalorização do unitário em função das profundidades dos lotes não compreendidas no intervalo em estudo, ou seja, $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$. Para estes lotes, serão utilizados os critérios previstos na Norma com as fórmulas:

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ se $\frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] (P_{ma}/P_e)^p\}$ se $P_{ma} < P_e < 3 \times P_{ma}$

$1/C_p = (P_{ma}/3P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3P_{ma})] (P_{ma}/3P_{ma})^p\}$ se $P_e > 3 \times P_{ma}$

$Cp = 2^p$ se $Pe < \frac{1}{2} Pmi$

$C_p = 1$ se $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$

sendo

Pe = Profundidade equivalente

P_{mi} = Profundidade Mínima para a zona adotada.

P_{ma} = Profundidade Máxima para a zona adota

p = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

d) **Atualização dos elementos de Pesquisa:** Todos os Elementos de Pesquisa foram colhidos há menos de um ano, assim, os valores ofertados não sofrerão correções. **Portanto, não haverá atualização de preços**.

e) **Fator de topografia:** Valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **topografia do terreno**, em elevação ou depressão. Para cálculos desta natureza serão usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

Situação paradigma: terreno plano 1,00

Caído para os fundos até 5% 0,95

Caído para os fundos de 5% até 10% 0,90

Caído para os fundos de 10% até 20% 0,80

Caído para os fundos mais de 20% 0,70

Em aclive até 10% 0,95

Em aclive até 20% 0,90

Em aclive acima de 20% 0,85

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Abaixo do nível da rua até 1.00m.....1,00

Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....0,90

Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m 0,80

Acima do nível da rua até 2,00m.....1,00

Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m 0,90

f) <u>Fator Consistência:</u> Para a valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **<u>consistência do terreno</u>** serão considerados os seguintes fatores corretivos:

- Situação paradigma: terreno seco 1,00

- Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta 0,90

- Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação..... 0,70

- Terreno permanentemente alagado 0,60

g) <u>Fator de frentes múltiplas (C_e):</u> Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos, dependendo da zona de avaliação considerada.

Observando o local em que o Imóvel está inserido, bem como o padrão dos terrenos da região (Industrial), serão adotados parâmetros próprios, condizentes com a realidade "in loco". Então, têm-se:

F_r	f	C_e	P_{mi}	P_{ma}	p	A_r	F_a	A_{min}
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

No Tratamento por Fatores, a Norma orienta que devem ser utilizados elementos comparativos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre no valor original do elemento comparativo, na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior.

O resultado da aplicação do conjunto de fatores deve, para atingir Grau de Fundamentação II, estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando-se o descarte pelo maior valor em módulo. Assim, **a <u>Média Saneada dos elementos homogeneizados</u> será determinada descartando-se aqueles valores acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se novas médias e limites pelo mesmo princípio.**

Esta operação será refeita até que todos os elementos atendam ao intervalo de mais ou menos 30% em torno da última média, garantindo ao menos 05 (cinco) valores dentro do referido intervalo.

Assim, o valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$Vt = \frac{Vu}{[\,1 + (\sum Fn - 1)\,]} * At$$

Onde:

VT = valor do terreno – R$;

Vu = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R$/m²;

At = área do terreno – m2;

Fn = Fatores calculados para coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), várias frentes, topografia, consistência etc.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

III.2 – Avaliação das Benfeitorias

A determinação do **valor de mercado** das benfeitorias que existem sobre o terreno também será baseada nas Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial a **NBR 14.653-2/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos).**

O Método utilizado está descrito no **item 8.3.1, Método da Quantificação do Custo,** conforme a seguir:

> **8.3.1 Método da quantificação do custo**
>
> Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Assim, o valor das benfeitorias será determinado com base no **CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB),** índice divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.**

No mesmo item desta norma, em seu subitem ***"8.3.1.3 – Depreciação Física"*,** aponta-se a possibilidade de **emprego de coeficientes de depreciação que levem em conta a idade e o estado de conservação.**

> **8.3.1.3 Depreciação física**
>
> O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Assim, para a depreciação será adotado o **MÉTODO DE VALOR DECRESCENTE** no qual o valor da benfeitoria diminui de acordo com sua idade aparente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial:

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

$K_d = (1 - R)^n$, onde K_d é o coeficiente de depreciação, R é a razão de depreciação e n, a idade aparente.

Segundo o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo **Provimento Nº. 2/86** dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, as razões de depreciação (R) a serem consideradas são as seguintes:

Barracos	4,0%
Residências proletárias rústicas, médias ou comerciais	1,5%
Residências médias superiores ou luxo	2,0%
Apartamentos e escritórios	2,5%
Armazéns industriais	1,5%
Construções de madeira	4,0%

Portanto, para o caso em questão, o valor das benfeitorias será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = A * Vu * (1 - R)^n$$

sendo:

CB = Custo para reedição das benfeitorias;

A = área construída do imóvel;

Vu = valor unitário da construção;

R = razão de depreciação (1,5%);

n = idade aparente.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

III.2.1 – Grau de Fundamentação

Segundo a referida Norma, no item "9.3 – Método da quantificação de custo", pode-se encontrar a tabela (Tabela 6) que norteia a determinação do Grau de fundamentação para a metodologia empregada neste trabalho:

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Portanto, o Laudo está enquadrado no Grau II de Fundamentação para a avaliação da benfeitoria.

Quanto ao Grau de Precisão, este não se aplica para metodologias que não empregam tratamento estatístico.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

IV – Cálculo do valor do imóvel

IV.1 – Terreno

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, realizou-se a pesquisa de mercado na região do imóvel, obtendo-se, como Média Saneada Unitária (Vu) o valor de **R$ 635,04 / m²**. O único fator aplicável foi o Fator Oferta, uma vez que os demais fatores resultaram em um coeficiente de variação igual ou maior que o valor unitário.

Entretanto, observa-se a necessidade de **corrigir a Média Saneada** considerando que os elementos à venda, atualmente, no mercado possuem dimensões consideravelmente menores que o terreno avaliando (Área média dos elementos = 1.084,93 m² <<< Área do terreno = 5.184,00 m²).

Para realizar tal correção recorre-se ao **Fator de área**. Este fator é amplamente utilizado na engenharia de avaliações para ajustar a área do Imóvel avaliando em relação às áreas dos Imóveis pesquisados (quando estas duas áreas são muito diferentes). Resumidamente, o fator garante que áreas muito grandes tenham o valor unitário reduzido em comparação às propriedades pequenas, comportamento que obedece o que acontece no mercado imobiliário.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

É calculado através da seguinte fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Sn}{S}\right)^{0,125}$$

Sendo:

Sn = Área média dos lotes de terreno utilizados na Pesquisa (1.084,93 m²);

S = Área do Imóvel avaliando (5.184,00 m²).

Assim, o valor do terreno avaliando será calculado da seguinte forma:

$$Vt = Vu * Fa * At$$

onde:

V_u = R$ 635,04 / m² - Conforme Média Saneada em Anexo I

A_t = 5.184,00 m²

Fa = $(1.084,93 / 5.184,00)^{0,125}$ = 0,82242

Substituindo e calculando:

$$Vt = R\$\ 635{,}04 * 0{,}82242 * 5.184{,}00$$

$$VT = R\$\ 2.707.445{,}60\ (MARÇO/2025)$$

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

IV.2 - Benfeitorias

Os valores atuais do CUB – Custo Unitário Básico divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo** são de **R$ 1.943,69** (no item residencial padrão $\underline{R_8N}$ – com desoneração) e de **R$ 1.107,22/m²** (no item galpão industrial GI – com desoneração).

Para a determinação do valor das benfeitorias, o imóvel foi dividido entre **Residência** e **Galpões**. O Vu será considerado em 5 parcelas, sendo: **Varanda** e **Demais edificações** (para "Residência"); e **Galpão Depósito**, **Galpão locado** e **Barracão** (para "Galpões"), de acordo com suas características próprias. Assim, algumas parcelas serão descontadas do valor total do Vu.

Para a Residência, na parcela **Varanda (63,42 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 50% dos valores referentes à infraestrutura e superestrutura, pois trata-se de uma estrutura singela e sem laje;

- 50% dos valores referentes a cobertura, em razão de ser uma cobertura simples, em telhas de fibrocimento;

- 60% dos valores referentes a instalações elétricas e hidráulicas, por se tratar de uma área externa, com poucas instalações;

- 33% dos valores referentes aos revestimentos, uma vez que não há forro e as paredes foram consideradas na parcela "demais edificações", portanto, levou-se em conta apenas o piso cerâmico;

- Desconsideram-se os valores referentes à vedação, esquadrias, impermeabilização, vidros, pintura e serviços complementares.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Deste modo, o valor por metro quadrado de construção para este caso foi estimado em **R$ 638,50**, representando **32,85 % do valor do CUB atual.**

Já para a parcela **Demais edificações (251,58 m²),** tem-se:

- 50% dos valores referentes a cobertura (telhas de fibrocimento);

- Desconsideram-se os valores referentes a impermeabilização e serviços complementares.

O valor considerado foi de **R$ 1.807,63, representando 93,00% do valor do CUB atual.**

A tabela a seguir apresenta um resumo das considerações feitas:

HABITACIONAL RESIDENCIAL PADRÃO NORMAL						
Valor do CUB Março/2025						
Etapas Construtivas	**Parcela em relação ao valor total (%)**	**Valores (R$/m²)**	**Varanda**		**Demais edificações**	
			características construtivas (%)	**Valores (R$/m²)**	**características construtivas (%)**	**Valores (R$/m²)**
Serviços Preliminares	0,75	14,58	100	14,58	100	14,58
Movimento de Terra	0,50	9,72	100	9,72	100	9,72
Infraestrutura	3,50	68,03	50	34,01	100	68,03
Superestrutura	10,75	208,95	50	104,47	100	208,95
Vedação	10,00	194,37	0	0,00	100	194,37
Esquadrias	12,00	233,24	0	0,00	100	233,24
Cobertura	11,00	213,81	50	106,90	50	106,90
Instalações Hidráulicas	12,00	233,24	60	139,95	100	233,24
Instalações Elétricas	4,50	87,47	60	52,48	100	87,47
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,75	14,58	0	0,00	0	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	534,51	33	176,39	100	534,51
Vidros	1,50	29,16	0	0,00	100	29,16
Pintura	4,50	87,47	0	0,00	100	87,47
Serviços Complementares	0,75	14,58	0	0,00	0	0,00
Custo Global / m²		**1.943,69**	**638,50**		**1.807,63**	

Portanto, aplicando a depreciação para uma idade aparente de 30 anos para as duas parcelas, tem-se:

$$CB1 = (R\$638{,}50 \cdot 63{,}42\ m^2 + R\$1.807{,}63 \cdot 251{,}58 m^2) \cdot (1 - 0{,}015)^{30}$$

$$CB1 = R\$\ 314.715{,}21 (MARÇO/2025)$$

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Para os Galpões, na parcela **Galpão Depósito (1.410,00 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- Desconsideram-se os valores referentes a impermeabilização e serviços complementares.

O valor considerado foi de **R$ 1.079,54, representando 97,50% do valor do CUB atual.**

Na parcela **Galpão Locado (536,00 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 80% dos valores referentes a cobertura, por se tratar de uma cobertura simples, em telhas de fibrocimento, diferente do padrão recomendado para galpões conforme recomenda a NBR 12-721:2005 - *Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*;

- 90% dos valores referentes às instalações hidráulicas, em razão de serem instalações singelas, não possuindo caixa acoplada e nem acessórios no banheiro;

- 70% dos valores referentes às instalações elétricas, considerando que as instalações estão aparentes em sua maior parte;

- 80% dos valores referentes aos revestimentos, por não haver revestimento cerâmico (azulejo) na área molhada;

- Desconsideram-se os valores referentes a impermeabilização e serviços complementares.

O valor considerado foi de **R$ 966,60, representando 87,30% do valor do CUB atual.**

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Por fim, na parcela **Barracão (285,00 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 60% dos valores referentes a infraestrutura e superestrutura, por se tratar de uma estrutura simples;

- Desconsideram-se os valores referentes a vedação, esquadrias, instalações hidráulicas, elétricas, impermeabilização, revestimentos, vidros, pintura e serviços complementares.

Dessa forma, o valor considerado é de **R$ 450,64 (40,70% do valor do CUB atual).**

A tabela a seguir apresenta um resumo das considerações feitas:

GALPÃO DE USO GERAL MÉDIO (GI)								
Valor do CUB - Março/2025								
Etapas Construtivas	Porcentagem em relação ao valor total (%)	Valores (R$/m²)	Galpão Sede		Galpão Locado		Barracão	
			características construtivas consideradas (%)	Valores (R$/m²)	características construtivas consideradas (%)	Valores (R$/m²)	características construtivas consideradas (%)	Valores (R$/m²)
Serviços Preliminares	1,50	16,61	100%	16,61	100%	16,61	100%	16,61
Movimento de Terra	1,00	11,07	100%	11,07	100%	11,07	100%	11,07
Infra-Estrutura	9,00	99,65	100%	99,65	100%	99,65	60%	59,79
Superestrutura	8,00	88,58	100%	88,58	100%	88,58	60%	53,15
Vedação	5,00	55,36	100%	55,36	100%	55,36	0%	0,00
Esquadrias	12,00	132,87	100%	132,87	100%	132,87	0%	0,00
Cobertura	28,00	310,02	100%	310,02	80%	248,02	100%	310,02
Instalações Hidráulicas	4,00	44,29	100%	44,29	90%	39,86	0%	0,00
Instalações Elétricas	4,00	44,29	100%	44,29	70%	31,00	0%	0,00
Impermeabilização e Isolação Térmica	1,00	11,07	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	15,00	166,08	100%	166,08	80%	132,87	0%	0,00
Vidros	3,00	33,22	100%	33,22	100%	33,22	0%	0,00
Pintura	7,00	77,51	100%	77,51	100%	77,51	0%	0,00
Serviços Complementares	1,50	16,61	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Custo Global / m²		**R$ 1.107,22**	**R$**	**1.079,54**	**R$**	**966,60**	**R$**	**450,64**

Portanto, aplicando a depreciação para uma idade aparente de 35 anos para as parcelas “Galpão Sede” e “Galpão Locado”, e 40 anos para a parcela “Barracão”, tem-se:

$$CB2 = (R\$1.079{,}54 \cdot 1.410{,}00\ m^2 + R\$966{,}60 \cdot 536{,}00 m^2) \cdot (1 - 0{,}015)^{35}$$

$$+ (R\$450{,}64 \cdot 285{,}00\ m^2) \cdot (1 - 0{,}015)^{40}$$

$$CB2 = \ R\$\ 1.272.294{,}99\ (MARÇO/2025)$$

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

IV.3 – Valor total do imóvel

O valor do imóvel, conforme o **Método Evolutivo**, se dá pela **soma do valor do terreno com o custo das benfeitorias**.

Portanto, calculando, tem-se:

$$VI = VT + CB1 + \mathrm{CB2}$$

VI = R$ 2.707.445,60 + R$ 314.715,21 (RESIDÊNCIA) + R$ 1.272.294,99 (GALPÕES)

VI = R$ 4.294.455,80 (MARÇO/2025)

Arredondando:

R$ 4.300.000,00 (MARÇO/2025)

(Quatro Milhões e Trezentos Mil Reais)

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

V – Conclusão

Este signatário obteve os seguintes valores para o **Imóvel urbano misto situado na Rua I-4 Nº. 392 e Avenida I-3 Nº. 437, Distrito Industrial I, Município e Comarca de Barretos-SP,** válido para Março de 2025:

VALORES PARA O IMÓVEL AVALIANDO VÁLIDOS PARA MARÇO DE 2025:	
VALOR DE MERCADO ATUAL	**R$ 4.300.000,00** **(Quatro Milhões e Trezentos Mil Reais)**

De acordo com as diretrizes da norma NBR 14653-2:2011, a **avaliação do valor do terreno** pelos fatores de homogeneização atingiu **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

A **avaliação das benfeitorias** também atingiu **Grau II de Fundamentação**.

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

VI – Encerramento

Dando por terminado seu trabalho de avaliação, digitou o presente **L A U D O** que se compõe de **40 (quarenta) páginas** assinadas digitalmente pelo perito.

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Barretos-SP, 27 de Março de 2.025.

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código rum5zABZ.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Cel.: (17) 9 9727-0207 e-mail: lucasmodottebernardo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

Número do documento: 25061510474426000010468633027
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061510474426000010468633027
Assinado eletronicamente por: CRISTINA GIRARDI LACERDA MELO - 15/06/2025 10:47:44

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc. 1002259-10.2024.8.26.0066 **DATA :** 27/03/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Setores: 16 (Exposição) / 65 (J. Vasconcelos) / 40 (J. Silvia)

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	1,00
☐ **Testada**	72,00
☐ **Profundidade**	
☐ **Frentes Múltiplas**	Sim
☐ **Área**	
☐ **Topografia**	plano
☐ **Consistência**	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Os Independentes ,SN	533,25	533,25	1,0000	1,0000
☒ 2	Avenida Engenheiro José Domingos Ducati ,SN	719,64	719,64	1,0000	1,0000
☒ 3	Rua Fábio Junqueira Franco ,233	576,92	576,92	1,0000	1,0000
☒ 4	Avenida Maria Luiza de Barros Witaker ,SN	523,97	523,97	1,0000	1,0000
☒ 5	Alameda Os Independentes ,SN	821,38	821,38	1,0000	1,0000

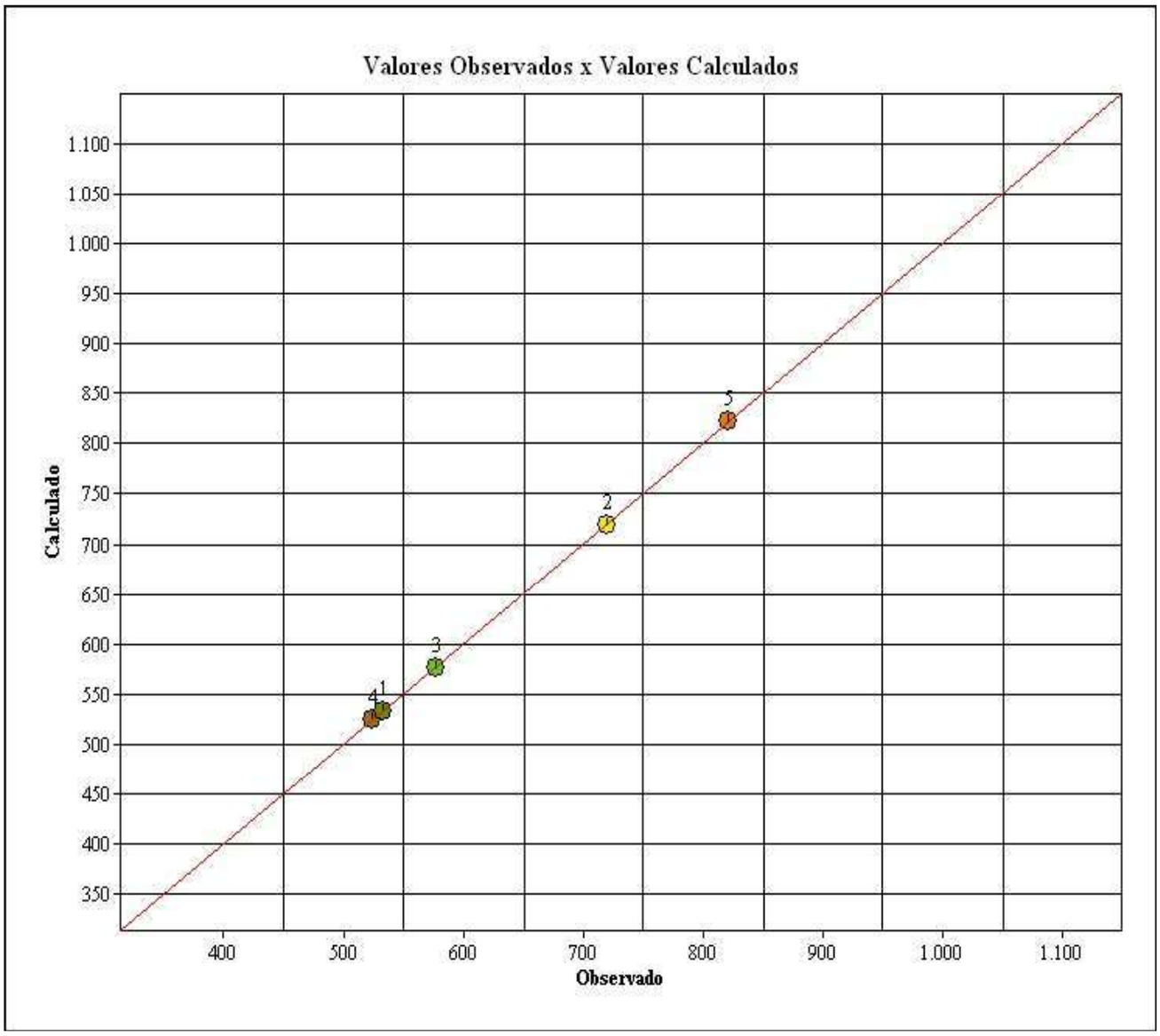
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	533,25	533,25
2	719,64	719,64
3	576,92	576,92
4	523,97	523,97
5	821,38	821,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Av enida I-3 437 Rua I-4 nº. 392 Distrito Industrial I BARRETOS - SP **Data :** 27/03/2025

Cliente : Primeira Vara Cív el de Barretos

Área m² : 5.184,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 635,04

Desvio Padrão : 130,34

- 30% : 444,52

+ 30% : 825,55

Coeficiente de Variação : 20,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 635,04

Desvio Padrão : 130,34

- 30% : 444,52

+ 30% : 825,55

Coeficiente de Variação : 20,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 635,04

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 635,04000

VALOR TOTAL (R$) :

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 545,68

INTERVALO MÁXIMO : 724,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 545,68

INTERVALO MÁXIMO : 724,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Os Independentes **NÚMERO :** SN

COMP.: em frente nº. 350 **BAIRRO :** Exposição **CIDADE :** BARRETOS - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.012,65 **TESTADA - (cf) m** 28,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 36,17

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Alfa Imobiliária

CONTATO : imoveis.alfabarretos.com.br **TELEFONE :** (17)-33216500

OBSERVAÇÃO :

"Terreno muito bem localizado.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	533,25
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	533,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro José Domingos Ducati **NÚMERO :** SN

COMP.: ao lado nº. 2200 **BAIRRO :** Exposição **CIDADE :** BARRETOS - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.013,00 **TESTADA - (cf) m** 21,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 47,12

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 810.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Figueira Imobiliária

CONTATO : www.imobiliariafigueira.com.br **TELEFONE :** (17)-33225417

OBSERVAÇÃO :

Terreno à venda no bairro exposição sendo oferecido pela Imobiliária Figueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	719,64
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	719,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fábio Junqueira Franco **NÚMERO :** 233

COMP.: **BAIRRO :** Exposição **CIDADE :** BARRETOS - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.340,00 **TESTADA - (cf) m** 45,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 52,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Renato Peghim

CONTATO : renatopeghim.com.br **TELEFONE :** (17)-33218877

OBSERVAÇÃO :

Terreno à venda no bairro exposição ofertado pela imobiliária Renato Peghim.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	576,92
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	576,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 27/03/2025

SETOR : 16 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2025

SETOR : 40 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Maria Luiza de Barros Witaker **NÚMERO :** SN

COMP.: ao lado nº. 102 **BAIRRO :** Vila Silvia **CIDADE :** BARRETOS - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	292,00	**TESTADA - (cf) m**	12,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	23,36
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Renato Peghim Imobiliária

CONTATO : renatopeghim.com.br **TELEFONE :** (17)-33218877

O B S E R V A Ç Ã O :

"01 lote de esquina todo murado com portão de grade medindo 292,00 m²"

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	523,97
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	523,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 27/03/2025

SETOR : 40 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2025

SETOR : 65 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Os Independentes **NÚMERO :** SN

COMP.: ao lado nº. 315 **BAIRRO :** Jardim Vasconcelos **CIDADE :** BARRETOS - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☐ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☐ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	767,00	**TESTADA - (cf) m**	27,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	27,89
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	em acliv e até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 700.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Lael Imobiliária

CONTATO : laelimobiliaria.com.br **TELEFONE :** (17)-33220800

OBSERVAÇÃO :

Terreno à venda no bairro Jardim Vasconcelos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	821,38
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	821,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARRETOS - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 27/03/2025

SETOR : 65 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2025 às 00:06 , sob o número WBRS25700307324
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002259-10.2024.8.26.0066 e código MDLFdJ8Y.