



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Solicitante:			CNPJ/CPF:		
Endereço:	AV JAN 9 – EDSON ANTONIO MARQUES			N°:	236
Complemento:	CASA	Condomínio:	CEP: 14786-550		
Bairro:	Jardim Anastácio	Construtora:			
Cidade:	BARRETOS			UF:	SP
VALOR AVALIADO:		Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?	
R\$ 705.000,00		SIM	RESIDENCIAL	SIM	

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	1º ORI de Barretos

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	Não apresentado
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coeficiente de Aproveitamento:	Não apresentado
Área total edificada:	166,24 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual	Não apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Áreas da Matrícula 64.337 do 1º ORI de Barretos/SP: Terreno = 200,00 m²; Construção = 166,24 m².

Área estimada no local: Terreno = 200,00 m²; Construção = 166,24 m².

Coordenadas: 20°33'14.5"S 48°36'12.0"W.

Responsável pela realização da vistoria = Elaine Paula Celestino Ferreira; Crea = 5061123676;

O imóvel é composto por 2 sala, 1 área de serviço, 1 área gourmet, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 1 varanda, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 banheiro suíte e 2 vagas de garagem.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício das atividades:	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Higor Dutra Schuengue Neves				
CREA:	5070799271				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agência Solicitante			
Data:	sexta-feira, 7 de junho de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
64.337		Casa	R\$705.000,00
Total			R\$705.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

Imóvel localizado a 4,70 km do centro de Barretos, onde encontra-se toda a infraestrutura urbana, como escolas, hospitais, farmácias, supermercados, área de lazer, academias, transporte público, etc.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

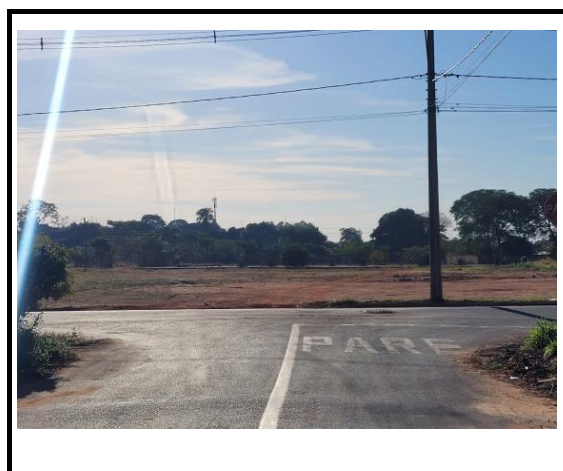
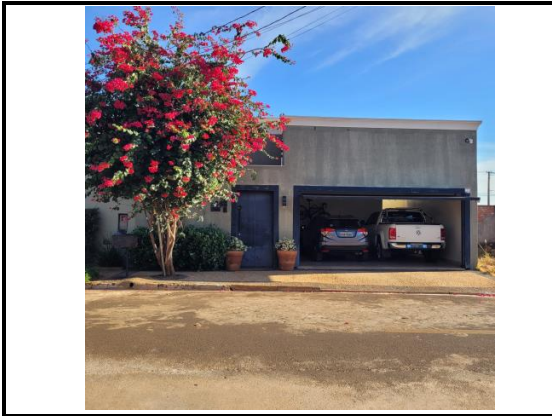


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação da casa



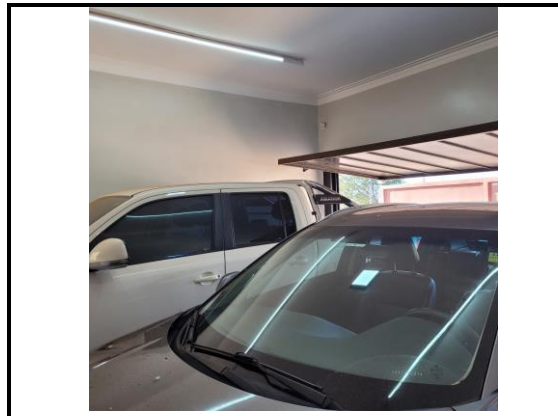
Descrição: Placa da rua.



Descrição: Vista da rua



Descrição: Vista da rua



Descrição: Garagem



Descrição: Medidor

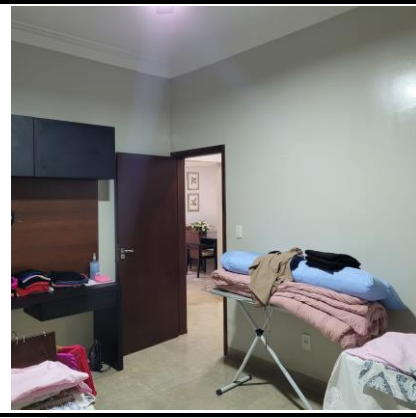


Descrição: Medidor

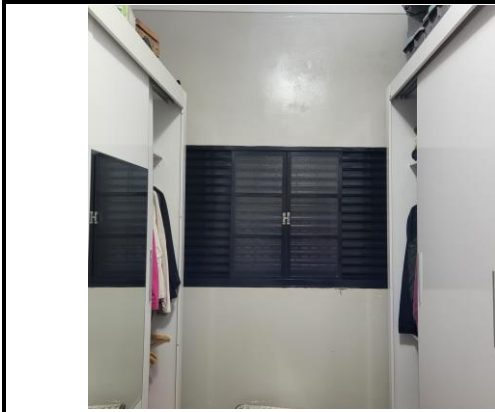
REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



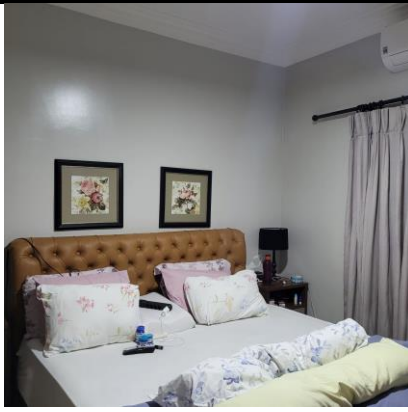
Descrição: Entrada



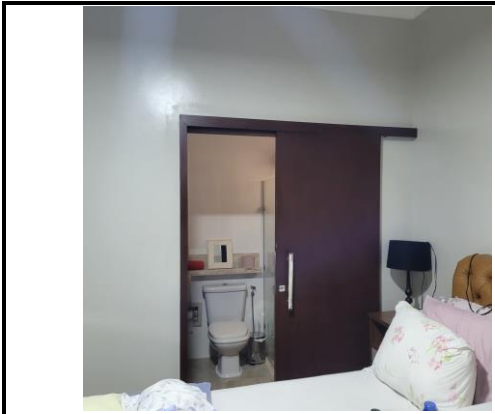
Descrição: Dormitório



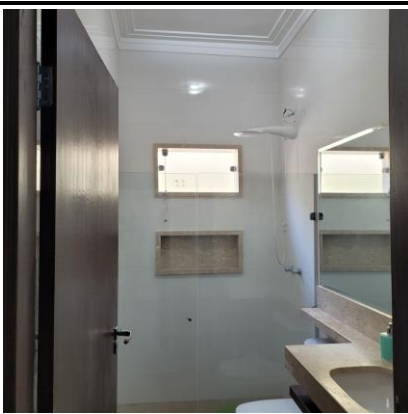
Descrição: Dormitório 2



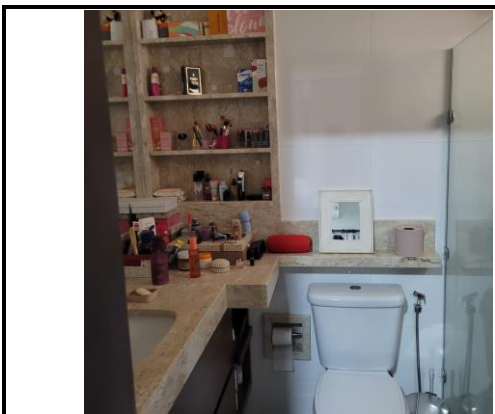
Descrição: Suíte



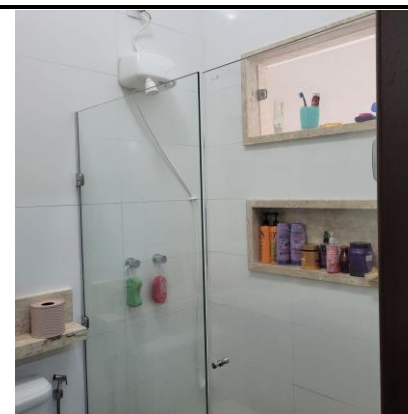
Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro social

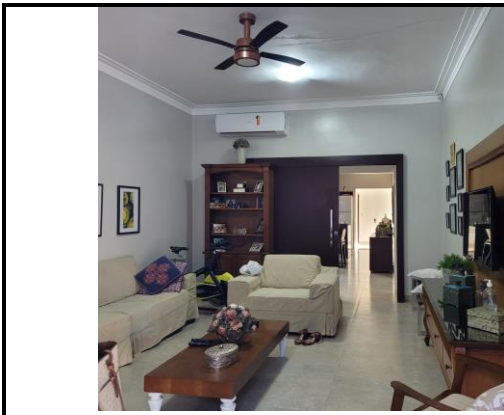


Descrição: Banheiro suíte



Descrição: Banheiro suíte

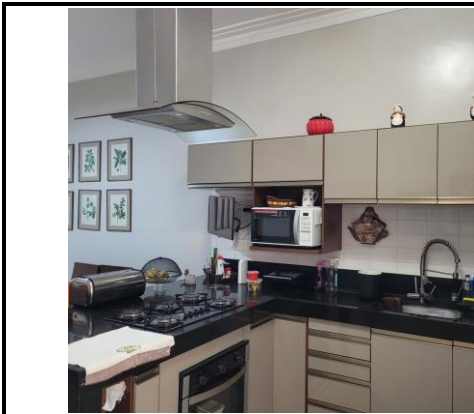
REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



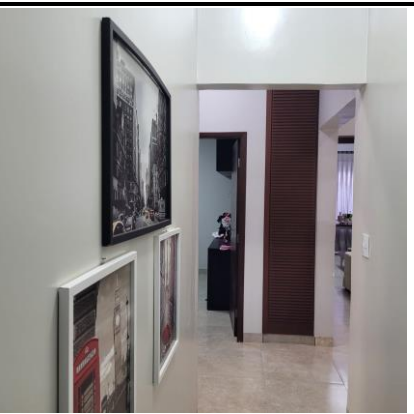
Descrição: Sala de estar



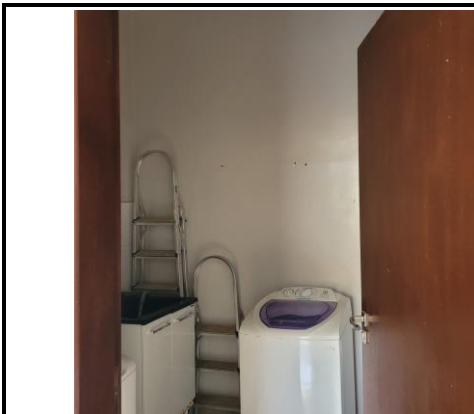
Descrição: Sala jantar



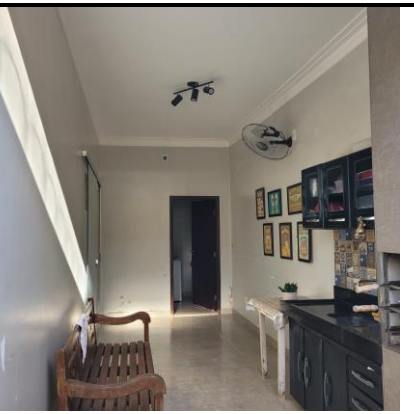
Descrição: Cozinha



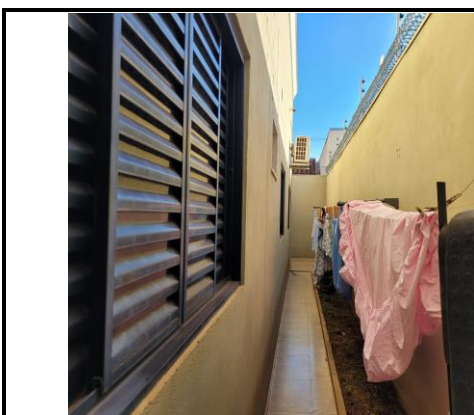
Descrição: Hall



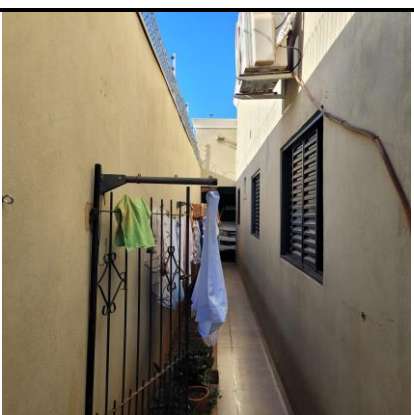
Descrição: Lavanderia



Descrição: Área gourmet



Descrição: Corredor externo



Descrição: Corredor externo

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS IMÓVEL E/OU QUINTAL



Descrição: Vizinho esquerdo



Descrição: ID do vizinho esquerdo



Descrição: Vizinho direito

Colar Foto

Descrição: Avaliando.

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

Colar Foto

Descrição:

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS			
	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Avenida Jan 1 Affonso Cabeça Lopes, Barretos , SP	R\$95.000,00	ao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS95000
2	Avenida Artur Martins da Silva , Barretos , SP	R\$100.000,00	o.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS100000
3	Avenida Jan 17, Barretos, SP	R\$430.000,00	vel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barretos-jardim-anastacio-222m2-R\$
4	Avenida Carmo Dario Coltri, Barretos , SP	R\$280.000,00	br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS280000
5	Avenida Nilton Martins , Barretos , SP	R\$275.000,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa
Idade Aparente:	2 anos
Est. Conservação:	Novo/Regular
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Médio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,903
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 2.002,490
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	166,24 m ²
Fator de Depreciação:	0,98
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):	1,000
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,000
Percentual executado da obra:	100%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 621.330,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*

R\$ 83.487,96

CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)

R\$ 621.330,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 704.817,96

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 705.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 492.742,09

* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Avenida Jan 9 - Edson Antonio Marques, nº236,
Jardim Anastácio, CS, Barretos/SP

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Foc	Custo	Pc	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 95.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.002,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 85.500,00	427,50	
2	R\$ 100.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 2.002,49	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 90.000,00	450,00	
3	R\$ 430.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	121,00	18	3	70	0,852000	R\$ 2.002,49	1,50	1,00	R\$ 309.041,73	R\$ 77.958,27	389,79	2.554,06
4	R\$ 280.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	80,00	20	3	70	0,828000	R\$ 2.002,49	1,25	1,00	R\$ 165.938,82	R\$ 86.061,18	430,31	2.074,24
5	R\$ 275.000,00	0,90	10,00	20,00	200,00	65,00	1	1	70	0,992000	R\$ 2.002,49	1,25	1,00	R\$ 161.529,81	R\$ 85.970,19	429,85	2.485,07
6	R\$ 0,00																
														MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno R\$ 425,49	construção R\$ 2.371,12
														pré-saneamento	+30%	R\$ 553,14	
															-30%	R\$ 297,84	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional1		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	
1	427,50	1,00	0,00	1,118	50,46	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	477,96
2	450,00	1,00	0,00	1,118	53,12	1,000	0,00	0,900	-45,00	1,000	0,00	1,000	0,00	458,12
3	389,79	1,00	0,00	1,118	46,01	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	435,80
4	430,31	1,00	0,00	1,118	50,79	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	481,10
5	429,85	1,00	0,00	1,118	50,74	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	480,59
6														
Coeficientes de variação =		5,151		ok		5,151	ok	4,38712	ok	5,151	ok	5,151	ok	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 466,71

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R\$297,84 < Média < R\$553,14

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	200,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	10,00	fator frente	1,0000
fator área	1,00	fator profundidade	1,1180
Valor unitário homogeneizado = R\$ 466,71 / m²			

Valor do Terreno = Valor Básico unitário / {[1 + (F. Frente -1) + (F.profundidade -1) + (F.área -1)]} x Área de terreno

Valor do Terreno = Vu / [1 + (F.F -1) + (F.P - 1) + (F.A - 1)] x At

Valor de Mercado do Terreno =

R\$ 83.487,96

Avaliação válida para Residencial - Casa, localizado(a) na Avenida Jan 9 - Edson Antonio Marques, nº236, Jardim Anastácio, CS, Barretos/SP

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional1	Área	Total
1	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
2	1,00	1,12	1,00	0,90	1,00	1,00	1,02
3	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
4	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
5	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
6							

Método da Quantificação de Custo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.			X
3	Depreciação Física		X	

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

Método Evolutivo				
Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição ou do Valor de Venda		X	
3	Fator de Ajuste ao Mercado			X
Grau de Fundamentação:		II		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	453,19	-2,90%
Limite Superior:	480,23	2,90%
Amplitude do IC (80%)	5,79%	
Grau de Precisão:	III	

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 425,49	Média	R\$ 466,71
Desvio Pad.	21,92	Desvio Pad.	19,72
Coef. Var.	5,15	Coef. Var.	4,23

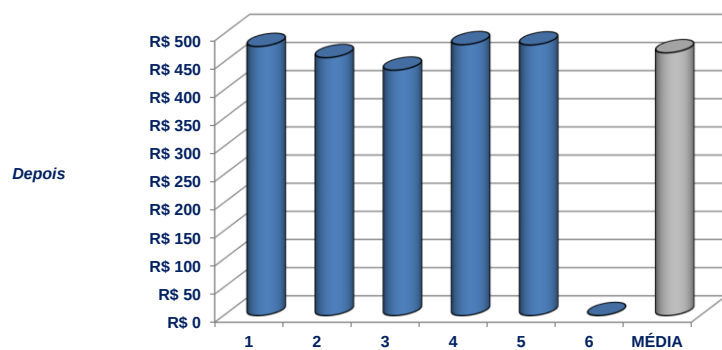
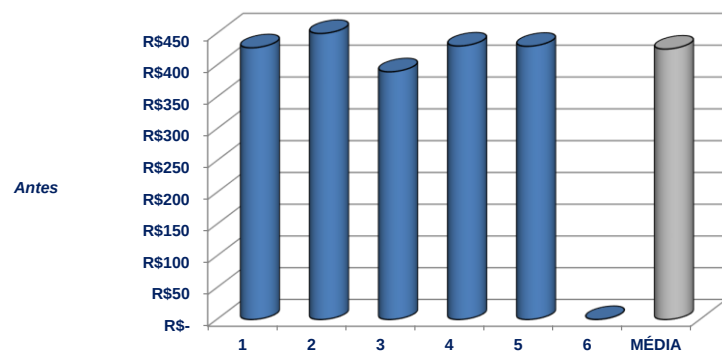
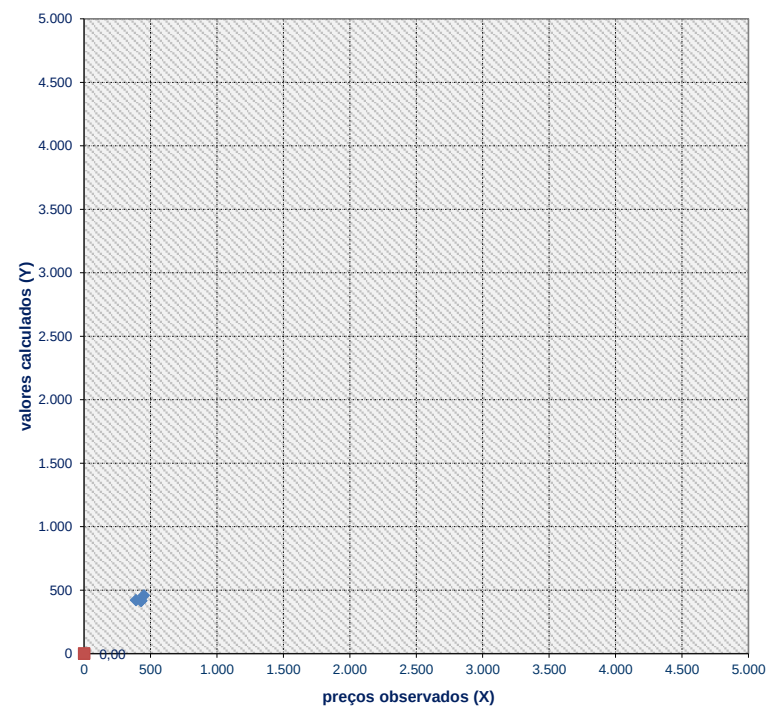


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	427,50	416,25
2	450,00	458,60
3	389,79	420,70
4	430,31	415,92
5	429,85	415,97
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
0,00	0,00



ELEMENTOS COMPARATIVOS:



Elemento Comparativo : nº 01		Data :	25/07/2024	Cidade:	Barretos	
Endereço:	Avenida Jan 1 Affonso Cabeça Lopes N° S/N			LT	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: FIGUEIRA IMÓVEIS (17) 3322-5417				Bairro:	Jardim Anastácio	
Padrão construtivo:		vazio		Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²		Testada:	10 metros	
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 2002,49		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Regular
Status Ofertado						
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS95000/id-15793312/						
Preço:	R\$ 95.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.:	Área terreno:	427,50
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 1	Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	477,96



Elemento Comparativo : n° 02		Data :	25/07/2024		Cidade:	Barretos	
Endereço:	Avenida Artur Martins da Silva N° S/N			CS	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: CM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (17) 99660-8300					Bairro:	Jardim Anastácio	
Padrão construtivo:		vazio			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²			Testada:	10 metros	
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão:		0,00	Construção: 0		
Custo Unitário: R\$ 2002,49		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Regular	
Status Ofertado							
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS100000/id-16969304/							
Preço:	R\$ 100.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	Área terreno:	450,00
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1	Topog.: 0,9			Área: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1			R\$ Homog.:	458,12



Elemento Comparativo : nº 03		Data :	25/07/2024		Cidade:	Barretos	
Endereço:	Avenida Jan 17 N° S/N			CS	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: MENSO IMÓVEIS AMERICANA (19) 3455-7239					Bairro:	Jardim Anastácio	
Padrão construtivo:		Casa Simples			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²			Testada:	10 metros	
Área equivalente: 121 m²		Coef.ajuste padrão:		1,50	Construção: 121		
Custo Unitário: R\$ 2002,49		Idade aparente:		18 anos	Est.Cons:	Regular	
2 Dormit., 1 Suíte (s), 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barretos-jardim-anastacio-222m2-RS430000/id-21079345/?gal=1							
Preço:	R\$ 430.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	2554,06	Área terreno: 389,79
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	435,80



Elemento Comparativo : nº 04		Data :	25/07/2024		Cidade:	Barretos		
Endereço:	Avenida Carmo Dario Coltri Nº S/N			CS	Condomínio:	**		
Fonte / Telefone: FIGUEIRA IMÓVEIS (17) 3322-5417					Bairro:	Jardim Anastácio		
Padrão construtivo:		Casa Simples			Zona :	**		
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²			Testada:	10 metros		
Área equivalente: 80 m²		Coef.ajuste padrão:		1,25	Construção: 80			
Custo Unitário: R\$ 2002,49		Idade aparente:		20 anos	Est.Cons:	Regular		
2 Dormit., 1 Suíte (s), 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado								
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-RS280000/id-15909003/?gal=1								
Preço:	R\$ 280.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	2074,24	Área terreno:	389,79
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1		
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.:	481,10		

ELEMENTOS AMOSTRAIS:



Elemento Comparativo : nº 05		Data :	25/07/2024		Cidade:	Barretos	
Endereço:	Avenida Nilton Martins N° S/N			CS	Condomínio:	**	
Fonte / Telefone: CM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (17) 99660-8300					Bairro:	Jardim Anastácio	
Padrão construtivo:		Casa Simples			Zona :	**	
Formato: Regular		Área de Terreno: 200 m²			Testada:	10 metros	
Área equivalente: 65 m²		Coef.ajuste padrão:		1,25	Construção: 65		
Custo Unitário: R\$ 2002,49		Idade aparente:		1 anos	Est.Cons:	Novo	
2 Dormit., 1 Suíte (s), 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, Status Ofertado							
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-barretos-jardim-anastacio-200m2-R\$275000/id-16991680/							
Preço:	R\$ 275.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.:	2485,07	Área terreno: 389,79
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1			Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9			Comercialização: 1		R\$ Homog.: 480,59

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.