

SERGIO A. FUJISACA

Engº CIVIL CREA 5060054827

SERGIO AKIHITO FUJISACA, Perito Avaliador, Auditor, Engenheiro Civil, inscrito no CREA sob nº 5060054827, contratado, dado por encerrado os trabalhos com estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões, expressas neste Laudo de Avaliação.

Barretos SP, 12 de outubro de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: SOBERANO AUTO POSTO LTDA.

ENDEREÇO: Rua 4, nº 0164, 0174 e
Rua Messias Gonçalves, nº 6 e 22

BAIRRO: Bom Jesus

CIDADE: Barretos

ESTADO: São Paulo

TIPO DO IMÓVEL: Terreno com Benfeitorias - Posto de
Gasolina

FINALIDADE: Valor de Mercado

VALOR DE MERCADO: **R\$ 1.884.127,50**

(Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos)

DATA: outubro de 2026

ÍNDICE

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
A.1.1. LOCALIZAÇÃO	4
A.2. ZONEAMENTO.....	4
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	4
A.3.1. RUA MESSIAS GONÇALVES.....	4
A.3.2. RUA 4 – NO TRECHO DO IMÓVEL	4
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	4
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	5
A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO	5
A.7. BENFEITORIAS	5
A.7.1. COBERTURA DE COMBUSTÍVEIS.....	5
A.7.2. ESCRITÓRIO.....	6
A.7.3. TROCA DE ÓLEO.....	6
A.7.4. LOJA DE CONVENIÊNCIA E SANITÁRIOS	7
A.7.5. COBERTURA LAVA VEÍCULOS	7
A.7.6. PAVIMENTAÇÃO COM POSTES DE ILUMINAÇÃO	7
A.8. DOCUMENTAÇÃO	8
A.8.1. TERRENO PARA A RUA 4 Nº 0174 A 0164	9
A.8.2. TERRENO FRENTE PARA A RUA MESSIAS GONÇALVES Nº 6	9
A.8.3. TERRENO FRENTE PARA RUA MESSIAS GONÇALVES, Nº22.....	9
B. AVALIAÇÃO.....	9
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	10
B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	11
B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	11
C. METODOLOGIA	12
C.1. TRATAMENTO DE DADOS.....	12
C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	14
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO.....	18
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	19
D.1. VALOR DE MERCADO.....	19
E. VALOR.....	19
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	19
F. ANEXOS	20
F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO	20
F.2. CIRCUNVIZINHANÇA	21
F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	22



..... 22



..... 22

G. HOMOGENEIZAÇÃO 25

H. ELEMENTOS COLETADOS 26

I. ANEXO – PROJETO ARQUITETÔNICO E LICENÇA CETESB. 30

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

Trata-se de terreno com edificações de posto de gasolina, que se situa na Rua 4, nº 0164 e 0174 e Rua Messias Gonçalves, nº 6 e 22, entre as Avenidas 33 e 35, bairro Bom Jesus, município de Barretos com Coordenadas Geográficas: 20°32'55,06"S e 48°33'56,81"O.

A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em Zona Mista- 10 de acordo com a Lei de zoneamento da prefeitura de Barretos.

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. RUA MESSIAS GONÇALVES

A Rua possui traçado retilíneo com 12,00 m de largura, é asfaltada com bom estado de conservação com os seguintes melhoramentos públicos: coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, água potável, águas pluviais, rede de telefonia, rede de comunicação e televisão e esgotamento sanitário.

A.3.2. RUA 4 – NO TRECHO DO IMÓVEL

A rua possui traçado retilíneo com 12,00 m de largura, é asfaltada com bom estado de conservação com os seguintes melhoramentos públicos: coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, água potável, águas pluviais, rede de telefonia, rede de comunicação e televisão e esgotamento sanitário.

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Pela própria Rua Messias Gonçalves trafegam linhas regulares de ônibus.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região de uso misto com predominância de escola, mercado, galpões, academia, oficinas, terrenos livres, casas e galpões comerciais, casas residenciais unifamiliares e Crass, com densidade de ocupação média, padrão econômico médio, distribuição da ocupação horizontal. Possuindo equipamentos comunitários como: segurança, educação, cultura e lazer.

A.5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para esta avaliação será considerada a área total do terreno como sendo a grafada no IPTU e as constantes nas matrículas, a área total das benfeitorias edificadas sobre o terreno foi obtida do IPTU e de planta fornecida pelo proprietário.

O imóvel possui Licença de Operação (LO) com validade até 23/06/2032, que o qualifica junto à Cetesb-Companhia Ambiental.

A vistoria foi acompanhada pelo proprietário.

A.6. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Terreno com formato irregular, superfície seca, topografia plana. Área total do terreno 1.588,12 m², com frente para as Rua 4, nºs 0164, 0174 e Rua Messias Gonçalves nºs 6 e 22 entre as Avenidas 33 e 35. Composto pelas Matrículas: nº 6.444, nº 40.049 e nº 13.692.

Matrícula nº 6.444 Ruas 4, nº 0164, 0174 com 620,12 m²;

Matrícula nº 40.049 Rua Messias Gonçalves, nº 6 com 484,00 m²;

Matrícula nº 13.692 Rua Messias Gonçalves, nº 22 com 484,00 m².

A.7. BENFEITORIAS

A.7.1. COBERTURA DE COMBUSTÍVEIS

Consta de uma cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, forro de PVC, piso de concreto com bombas de combustíveis.

Padrao Construtivo	:	Cobertura de Combustíveis
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Pé Direito	:	5,00 m
Área Construída	:	364,00 m²

A.7.2. ESCRITÓRIO

Consta de uma construção em 1 pavimento com estrutura de concreto, vedação em alvenaria com fachada revestida de placas de alumínio do tipo “Alucobond” e massa desempenada pintada, cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica, piso revestido de cerâmica, caixilhos de vidro temperado e portas de vidro temperado blindex e madeira.

Padrao Construtivo	:	Médio
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Pé Direito	:	3,00 m
Área Construída	:	73,50 m²

A.7.3. TROCA DE ÓLEO

Consta de uma construção em 1 pavimento com estrutura de concreto, vedação em alvenaria e parte aberta com fachada parte revestida de placas de alumínio do tipo “Alucobond” e de massa desempenada pintada, cobertura de telhas de metálicas sobre estrutura metálica, piso de concreto e com subsolo para troca de óleo.

Padrao Construtivo	:	Simples
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Pé Direito	:	3,00 m
Área Construída	:	40,20 m²

A.7.4. LOJA DE CONVENIÊNCIA E SANITÁRIOS

Consta de uma construção em 1 pavimento com estrutura de concreto, vedação em alvenaria com fachada revestida de placas de alumínio do tipo “Alucobond” e massa desempenada pintada, cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica, forro de placas de Eucatex com iluminação e saída de ar condicionado embutidos, paredes internas revestidas de azulejos, massa desempenada pintada e placas de decorativas, piso cerâmico, caixilhos de vidro temperado e de ferro e portas de vidro temperado blindex e metálicas. A loja de conveniência não foi utilizada por conta da época da pandemia, na data da vistoria encontrava-se desocupada.

Padrao Construtivo	:	Médio
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Pé Direito	:	3,00 m
Área Construída	:	222,13 m²

A.7.5. COBERTURA LAVA VEÍCULOS

Cobertura de telhas metálicas sobre estrutura de metálica, forro de PVC, parede lateral de alvenaria revestida de azulejos e parte aberta e piso de concreto.

Padrao Construtivo	:	Simples
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Pé Direito	:	3,00 m
Área Construída	:	40,00 m²

A.7.6. PAVIMENTAÇÃO COM POSTES DE ILUMINAÇÃO

Pátio com piso de concreto e 4 postes metálicos com 1 pétala.

Padrao Construtivo	:	Pavimentação e Iluminação
Estado de Conservação	:	Reparos Simples
Idade Aparente	:	15 Anos
Área	:	616,00 m²

A.8. DOCUMENTAÇÃO

Terrenos unificados conforme IPTU com Código Imobiliário nº 212039003601 com área total de terreno de 1.588,12 m² e área total construída de 739,83 m².

 MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRETOS ESTADO DE SÃO PAULO	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 73277/2026	
Certifico com base nos registros existentes nesta Prefeitura, que o(a) Imóvel situado no endereço abaixo especificado: Inscrição: 212039003601 Endereço: RUA 4 0174 ESQ. RUA MESSIAS GONCALVES NOVA Qd. Lt. Contribuinte: JOAO ROBERTO MELLO Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Imóvel foi fixado em R\$ 988.923,52 (Novecentos e Oitenta e Oito Mil e Novecentos e Vinte e Três Reais e Cinquenta e Dois centavos), com o valor de mercado para ITBI de R\$ 1.513.497,14 (Um Milhão e Quinhentos e Treze Mil e Quatrocentos e Noventa e Sete Reais e Quatorze centavos), para o exercício de 2026 Certifico ainda, que o referido terreno possui a área de 1.588,12 m² (um mil e quinhentos e oitenta e oito metros quadrados e doze centímetros quadrados), com o valor venal territorial de R\$ 130.972,26 (Cento e Trinta Mil e Novecentos e Setenta e Dois Reais e Vinte e Seis centavos) e a edificação com uma área de 739,83 m² (setecentos e trinta e nove metros quadrados e oitenta e três centímetros quadrados), com o valor venal edificado de R\$ 857.951,26 (Oitocentos e Cinquenta e Sete Mil e Novecentos e Cinquenta e Um Reais e Vinte e Seis centavos).	
BARRETOS (SP), 12 de outubro de 2026.	
Certidão emitida com base no(a) Decreto 11.638 de 27 de Fevereiro de 2023. A autenticidade desta certidão pode ser verificada no endereço https://barretos.sp.gov.br. Certidão emitida em 12/10/2026 às 09:32:48h. - Código de Validação U7U4T7.K1U2H5.W5S1C0 AVENIDA ALMIRANTE GAGO COUTINHO, nº 500 - BARRETOS - SP - CEP 14783-200 - Fone: (17) 3612-2000 CNPJ (MF) 44.780.609/0001-04 - e-mail: cidadaoonline@barretos.sp.gov.br	

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BARRETOS:44780609000104, 12/10/2026 às 09:32:49

A.8.1. Terreno para a Rua 4 nº 0174 a 0164

Imóvel de frente para a Rua 4, nº 0174 a 0164 entre Avenidas 33 e 35 com formato irregular, medindo 22,60 m de frente para o logradouro, 18,00 m de fundos, 50,00 m de um dos lados e 44,00 m do outro lado; Matrícula nº 6.444 de 16/06/1978, porém houve a alienação de 5/6 do prédio nº 0164 com as seguintes medidas no terreno 9,93 m de frente e fundos e 33,57 m de um dos lados e 34,17 m na matrícula nº 25.243 de 16/07/1987.

A.8.2. Terreno frente para a Rua Messias Gonçalves nº 6

Imóvel de frente para a Rua Messias Gonçalves, nº 6 com formato regular, com área de terreno de 484,00 m² Matrícula nº 40.049.

A.8.3. Terreno frente para Rua Messias Gonçalves, nº22.

Imóvel de frente para a Rua Messias Gonçalves, nº 22 com formato regular, com área de terreno de 484,00 m² Matrícula nº 13.692.

B. AVALIAÇÃO

NORMAS TÉCNICAS

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

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

Em função das características do imóvel avaliando, por apresentar características atípicas e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores, optamos para obtenção do valor de mercado do imóvel pelo Método Comparativo de dados de Mercado para o terreno e evolutivo para as edificações, que identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. O valor do terreno será obtido através do “Método Comparativo de

Dados de Mercado” e o valor das benfeitorias será obtido através do método de quantificação do custo de reposição para as edificações.

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

B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de placas e contatos com corretores de imobiliárias atuantes. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Fez-se uma ampla pesquisa onde foram coletadas 07 (sete) amostras, das quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de terreno com é de R\$ 683,81/m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área Total do Terreno	1.588,12 m ²
Valor Total do Terreno para Mercado	R\$ 1.085.972,00

B.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Denominação	Área (m²)	Unitário R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Dep.	Custo Novo R\$	Custo Depreciado R\$
Edificações								
Cobertura de Combustíveis	364,00	800,00	15	e	40	0,90	291.200	262.080,00
Escritório	73,50	2.400,00	15	e	60	0,90	176.400	158.760,00
Troca de Óleo	40,20	1.100,00	15	e	60	0,90	44.220	39.798,00
Loja de Conveniência	222,13	2.400,00	15	e	60	0,85	533.112	453.145,00
Cobertura Lava Veículos	40,00	330,00	15	e	40	0,80	13.200	10.560,00
Pavimentação	616,00	150,00	15	e	40	0,90	92.400	83.160,00
Total	739,83						1.150.532,00	1.007.503,00

B.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do Terreno R\$ 1.085.972,00

Valor das Benfeitorias R\$ 1.007.503,00

Valor Total do imóvel para Mercado R\$ 2.093.475,00

Fator de Comercialização 0,90

Valor Total do imóvel com Comercialização R\$ 1.884.127,50

OBS: NÃO foi efetuado calcula para o comércio, apenas a avaliação para o imóvel (terro e construção).

C. METODOLOGIA

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

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores dos imóveis, optamos pela adoção do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

C.1. TRATAMENTO DE DADOS

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

Conforme a NBR 14653-2 atualizada em 2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

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

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

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

se: $F_p < (2 \times F_r)$

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

sendo:

F_p = frente projetada do terreno

F_r = 10,00 m

se: $F_p > (2 \times F_r)$

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

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

TABELA Topografia

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

FATOR ESQUINA: É o fator que corrige a influência da esquina no terreno.

FATOR APROVEITAMENTO: É o fator que corrige a influência do formato do terreno para o aproveitamento.

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

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Nota	Estado de Conservação	Nota	Estado de Conservação	Nota	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: utilizamos no presente trabalho o fator de comercialização 0,90 para adequação com o mercado de imóveis do município. Por trata-se de imóvel diferenciado.

O valor adotado para as benfeitorias será obtido do CUB (Custo Unitário Básico da Construção), publicado mensalmente pelo Sinduscon São Paulo - Sindicato da Indústria da Construção Civil. Para o mês de setembro de 2026 o valor do R8-N é de R\$ 2.238,58.

C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

sendo:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

sendo:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

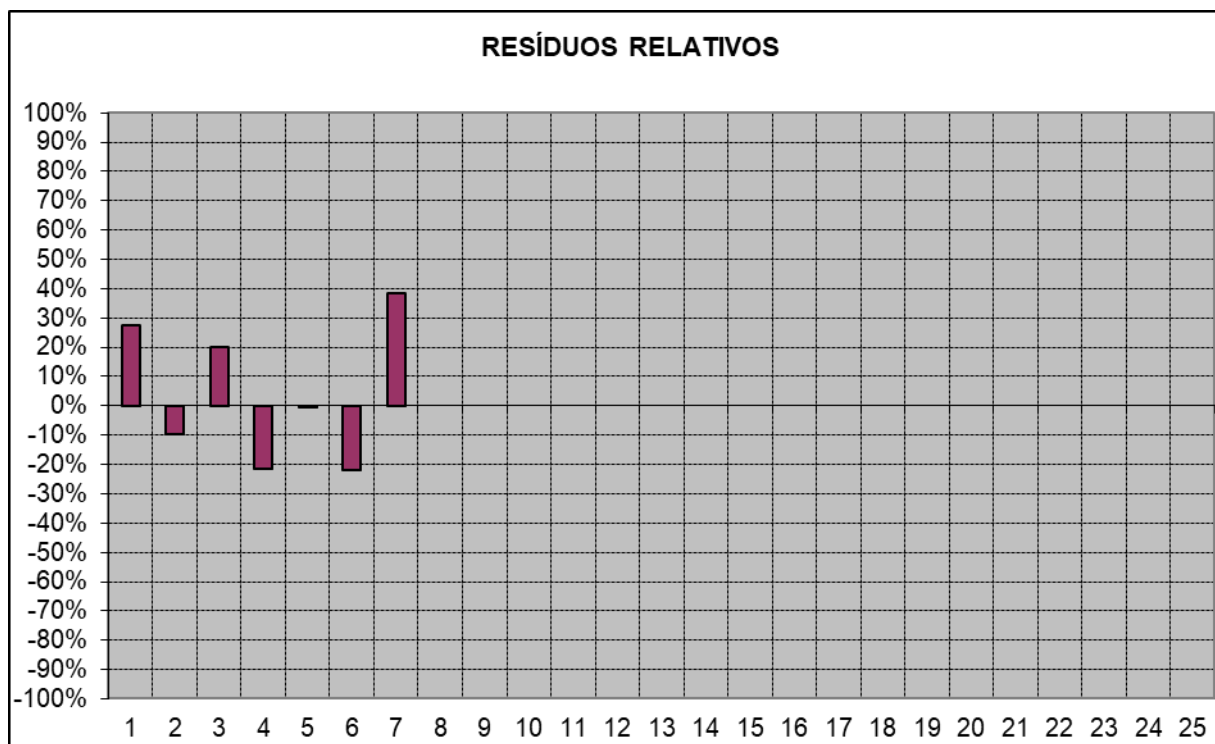
Número de Elementos	7	
Média Aritmética	683,81	
Desvio Padrão	156,86	
Coeficiente de Variação	23%	
Limite Inferior	478,66	
Limite Superior	888,95	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	683,81	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	598,43	-12%
Superior	769,18	12%

AVALIAÇÃO TERRENO

Área	1.588,12 m²
------	-------------

Valor de Mercado do Terreno

Unitário Saneado	R\$ 683,81
Valor do Terreno	R\$ 1.085.972,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	R\$ 950.384,00
Superior	R\$1.221.560,00



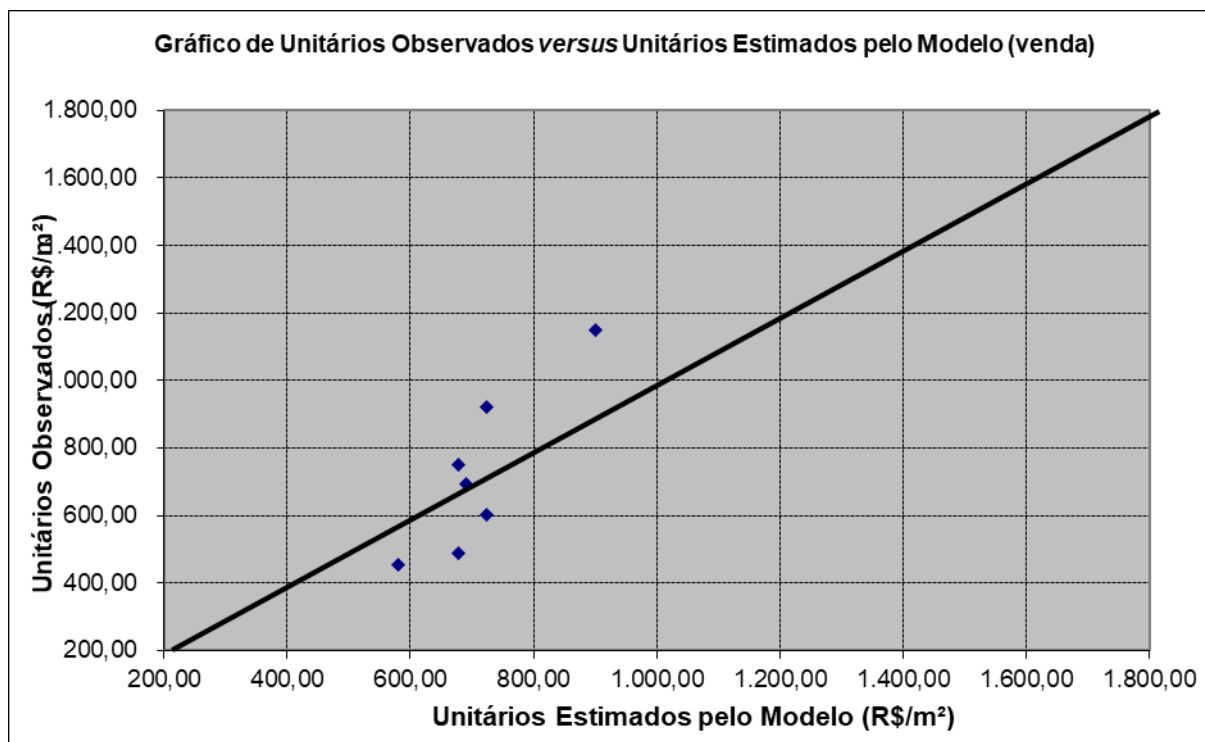


Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor	>= 2	>= 1	>= 1
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
4	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto	>= 2	>= 1	>= 1
5	3	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	3	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau I	>= 3	>= 2	>= 1
Total	15	Laudo enquadrado no Grau II	>= 15	>= 9	>= 6

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

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

Intervalo de Confiabilidade

25%

Grau de precisão atingido grau III

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão
2	2	O BDI adotado foi justificado
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II

C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Mercado parcialmente recessivo, alguns negócios realizados no ano, os corretores estão otimistas para futuras transações. Alguns imóveis à venda no bairro para implantação de galpões comerciais, essa informação foi obtida com as imobiliárias.

O nível de oferta é médio, os níveis de demanda e absorção estão médios, com expectativa de melhoras para o mercado imobiliário.

D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO

D.1. VALOR DE MERCADO

DEFINIÇÃO: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

E. VALOR

E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

A avaliação do imóvel, situado na Rua 4 nº 0164 e 0172 e Rua Messias Gonçalves, nº 6 e 22, bairro Bom Jesus, no Município de Barretos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 1.588,1 m² e área construída de 739,83 m², é nesta data avaliado para valor de mercado em R\$ 1.884.127,50

(Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos)

Barretos, 13 de outubro de 2026

F. ANEXOS

F.1. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO



Vista Parcial da Rua Messias Gonçalves com o Imóvel à Esquerda



Vista Parcial das Ruas 4 e Messias Gonçalves com o Imóvel à Direita

F.2. CIRCUNVIZINHANÇA



Vista Parcial da Circunvizinhança



Vista Parcial da circunvizinhança

F.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial da Cobertura de Combustíveis



Vista Parcial da Loja de Conveniência



Vista Parcial da Loja de Conveniência



Vista Parcial da Troca de Óleo



Vista Parcial da Loja de Conveniência, Troca de Óleo e Escritório



Vista Parcial Interna do Escritório



Sanitário



Vista Parcial Interna da Loja de Conveniência



Vista Parcial Interna da Loja de Conveniência



Vista Parcial Interna da Loja de Conveniência



Vista Lavador de Veículos



Vista Lavador de Veículos

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

G. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Esquina	Fator Topografia	Fator Local	Fator Aproveit.	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	454,55	0,90	409,10	1,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,31	535,92
2	750,00	0,90	675,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	756,00
3	603,14	0,90	542,83	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	569,97
4	922,27	0,90	830,04	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	871,54
5	692,52	0,90	623,27	1,10	0,95	1,00	1,00	1,05	1,10	685,60
6	1.150,00	0,80	920,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	874,00
7	489,69	0,90	440,72	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	493,61

Limite Inferior	478,66
Média Aritmética	683,81
Limite Superior	888,95
Número de Elementos	7
Elementos "dentro"	7
Elementos "fora"	0

SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

H. ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Avenida Messias Gonçalves nº 52 entre Avenidas 35 e 39 Referência: TE				
Bairro:	Dom João Bosco	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	484,00 m²	Testada: Fundos:	11,00 m	Profundidade:	44,00 m
Localização Na Quadra:	Meio de Quadra	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		Sem valor comercial	
Valor Solicitado:	R\$ 220.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 454,55	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Informante no local – 17- 3323-9548				



COMPARATIVO 02

Endereço:	Avenida Messias Gonçalves nº 174 entre Avenidas 35 e 39				
Bairro:	Bom Jesus	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	1.000,00 m²	Testada:	20,00 m	Profundidade:	50,00 m
Localização Na Quadra:	Meio de Quadra	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		-	
Valor Solicitado:	R\$ 750.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 750,00	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Informante no local –Tel.: (17) 3043-5253				



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 03

Endereço:	Avenida 31 nº 280 entre Rua 8 e 10				
Bairro:	Santa Izabel	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	1.326,385 m²	Testada:	26,00 m	Profundidade:	51,00 m
Localização Na Quadra:	Meio de Quadra	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		-	
Valor Solicitado:	R\$ 800.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 603,14	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Proprietária – Tel.: 98133-7381				



COMPARATIVO 04

Endereço:	Avenida 21, nº entre Ruas 6 e 8 Referência 3925				
Bairro:	Centro	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	759,00 m²	Testada:	22,00 m	Profundidade:	34,50 m
Localização Na Quadra:	Meio de Quadra	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		-	
Valor Solicitado:	R\$ 700.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 922,27	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Renato Peghim Imóveis – Tel.: 3321-8877				



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 05

Endereço:	Rua Messias Gonçalves esquina com Rua Santa Izabel Referência 3527				
Bairro:	Santa Izabel	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	259,92 m²	Testada:	21,50 m	Profundidade:	12,09 m
Localização Na Quadra:	Esquina	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		-	
Valor Solicitado:	R\$ 180.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 692,52	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Imobiliária Queops –Tel.: (17) 3321-2100 www.imobiliariaqueops.com.br				



COMPARATIVO 06

Endereço:	Rua Messias Gonçalves esquina com Rua Paulo de Faria				
Bairro:	Santa Izabel	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	2.656,00 m²	Testada:	32,00 m	Profundidade:	83,00 m
Localização Na Quadra:	Esquina	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		-	
Valor Solicitado:	R\$ 3.054.400,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 1.150,00	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Marcelo Xavier Imóveis – Tel.: 98229-8000				



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

COMPARATIVO 07

Endereço:	Rua Messias Gonçalves, nº 160 entre Avenidas 33 e 35 Referência: AR 00012				
Bairro:	Dom João Bosco	Cidade:	Barretos	Estado:	SP
Tipo:	Terreno		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	3.675,770 m²	Testada:	20,00 m	Profundidade:	m
Localização Na Quadra:	Meio de Quadra	Topografia:		Plana	
Localização:	Boa	Benfeitoria:		Sem valor comercial	
Valor Solicitado:	R\$ 1.800.000,00	Valor p/m² de Terreno:		R\$ 489,69	
Situação:	Oferta	Data:		06/10/2026	
Informante:	Imobiliária Jorge Pereira –Tel.: (17) 3322-2921 www.imobiliariajorgepereira.com.br				



SERGIO AKIHITO FUJISACA

CREA 5060054827

I. ANEXO – PROJETO ARQUITETÔNICO E LICENÇA CETESB.

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		02	Processo Nº 4000311/25
LICENÇA DE OPERAÇÃO VALIDADE ATÉ : 23/08/2032		Nº 40002831	Versão: 01 Data: 23/08/2021
RENOVAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE			
Nome SOBRANO AUTO POSTO LTDA.		CNPJ 05.118.231/0001-7	
Logradouro RUA 4		Cadastro na CETESB 204-229-4	
Número 0174	Complemento 	Bairro SÃO JORGE	CEP 14780-717
		Município BARRETOS	
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO			
Atividade Principal Combustíveis e lubrificantes para veículos; comércio varejista			
Sede Hidrográfica T2 - PARDO		UGRHI 12 - BAIXO PARDOGRANDE	
Corpo Receptor 		Classe 	
Área (metro quadrado)			
Tanque 1.836,12	Construção 471,89	Abertura ao Ar Livre 19,06	Novos Equipamentos
Área do módulo exploratório 			
Horário de Funcionamento (h)		Número de Funcionários	
Início 06:01	Termino 00:01	Administrativo 0	Produção 9
Licença de Instalação		Data 	
Número 		Nome 	
A CETESB-Compânia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes; A presente licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas pelo interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal; A presente Licença de Operação refere-se aos locais, equipamentos ou processos produtivos relacionados em folha anexa; Os equipamentos de controle de poluição existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar sua eficiência; No caso de existência de equipamentos ou dispositivos de queima de combustível, a densidade da fumaça emitida pelos mesmos deverá estar de acordo com o disposto no artigo 31 do Regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8468, de 8 de setembro de 1976, e suas alterações; Alterações nas atuais atividades, processos ou equipamentos deverão ser precedidas de Licença Prévia e Licença de Instalação, nos termos dos artigos 58 e 58-A do Regulamento acima mencionado; Caso venham a existir reclamações da população vizinha em relação a problemas de poluição ambiental causados pela firma, esta deverá tomar medidas no sentido de solucioná-los em caráter de urgência; A renovação da licença de operação deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 dias, contados da data da expiração de seu prazo de validade.			
USO DA CETESB			
SO Nº 93357807	Tipo de Exigências Técnicas Ar, Água, Solo, Outros		
EMITENTE			
Local: BARRETOS			
Esta licença de número 40002831 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br			
ENTIDADE			
Pag. 1/2			

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		02	Processo Nº 4000311/25
LICENÇA DE OPERAÇÃO VALIDADE ATÉ : 23/08/2032		Nº 40002831	Versão: 01 Data: 23/08/2021
RENOVAÇÃO			
EXIGÊNCIAS TÉCNICAS			
01. Fica proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento.			
02. Fica proibido o lançamento de efluentes líquidos em galeria de águas pluviais ou em via pública.			
03. Os resíduos de fibras de combustível e de lubrificantes, bem como serragem, papéis e estopas impróprios com óleo deverão ser convenientemente armazenados, de acordo com as normas e legislação vigentes, e destinados a sistemas de tratamento ou destinação final de resíduos sólidos aprovados pelo licenciado pela CETESB, precedidos do respectivo Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental - CADRI.			
04. Deverá ser realizada a limpeza periódica do Sistema Separador Água/Óleo, desobstruindo as tubulações e peças correlatas e promovendo sua limpeza, devendo o resíduo gerado ser disposto de maneira adequada e aprovada pela CETESB.			
05. Manter e operar adequadamente o sistema de monitoramento dos tanques e sump de bombas visando a prevenção de vazamentos de combustíveis.			
06. Apresentar à CETESB laudo técnico, acompanhado de planta ART, atestando a integridade dos sistemas de armazenamento de combustíveis, por ocasião da renovação desta Licença de Operação.			
07. Manter atualizado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB.			
08. A movimentação dos resíduos sólidos gerados no empreendimento deverá ser registrada no Manifesto de Transporte de Resíduos - MTR do Sistema Estadual de Gerenciamento Online de Resíduos Sólidos - SIGOR ou em sistema municipal, desde que devidamente integrado ao Sistema estadual, em conformidade com a Resolução SMA nº 27/2021.			
OBSERVAÇÕES			
01. Esta Licença refere-se exclusivamente às fontes definidas na Resolução Conama nº 273 e na Resolução SMA nº 05/01, ou seja, às atividades desenvolvidas em postos e sistemas relacionados de combustíveis relativos ao armazenamento e abastecimento de combustíveis, à lavagem, à troca de óleo e à lubrificação de veículos, bem como às áreas de atividades ao ar livre e às administrativas relacionadas a essas atividades, não estando isento o estabelecimento da obtenção de outras licenças, autorizações, certidões e atestados que se fizerem necessários no âmbito das legislações federal, estadual e municipal.			
02. O posto de serviço deverá sempre buscar o completo atendimento das exigências técnicas estabelecidas acima. Caso sejam constatadas irregularidades que ensejem o não cumprimento das condicionantes para o licenciamento de atividade, a presente licença poderá ser cancelada a qualquer momento, ficando o empreendimento sujeito às sanções legais cabíveis, conforme previsto na legislação vigente.			
03. A presente licença é válida para o desenvolvimento das seguintes atividades: - Descrição e armazenamento de combustíveis (gasolina comum, gasolina etilada, etanol e diesel S-10) em 02 tanques subterrâneos de 30 m³ bipartidos (1000L); - Abastecimento de veículos utilizando 03 bombas eletrônicas, sendo uma dupla e duas quadruplex; - Troca de óleo e armazenamento de óleo queimado em 01 tanque subterrâneo de 1.000 L; - Lavagem de veículos.			
04. Esta licença renova e substitui a Licença de Operação Renovação nº 40002280 (Processo nº 4000327/09), emitida em 25/01/2021.			
05. Licença vinculada ao Processo Digital CETESB.0256032025-00.			
ENTIDADE			
Pag. 2/2			



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620263228850

1. Responsável Técnico**SERGIO AKIHITO FUJISACA**Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**RNP: **2602222534**Registro: **5060054827-SP**Empresa Contratada: **SERGIO AKIHITO FUJISACA - ME**Registro: **1893563-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **SOBERANO AUTO POSTO LTDA**CPF/CNPJ: **05.118.231/0001-18**Endereço: **Rua 4**Nº: **0174**Complemento: **0164**Bairro: **São Jorge**Cidade: **Barretos**UF: **SP**CEP: **14780-717**Contrato: **0046**Celebrado em: **13/10/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **4500,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua 4**Nº: **0174**Complemento: **0164**Bairro: **São Jorge**Cidade: **Barretos**UF: **SP**CEP: **14780-717**Data de Início: **05/10/2026**Previsão de Término: **13/10/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **SOBERANO AUTO POSTO LTDA**CPF/CNPJ: **05.118.231/0001-18****4. Atividade Técnica****Elaboração**
1**Laudo****de quadro de avaliação**
de custos

Quantidade

Unidade

1588,12000**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ESTA ART DESTINA SE A AVALIAÇÃO DE IMOVEIS (IMOVEL COMERCIAL, POSTO DE GASOLINA), PARA FINS JUDICIAIS.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

SERGIO AKIHITO FUJISACA - CPF: 564.028.722-53

SOBERANO AUTO POSTO LTDA - CPF/CNPJ: 05.118.231/0001-18

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 13/10/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620263228850

Versão do sistema

Impresso em: 15/10/2026 16:12:46

SAFSERGIO A. FUJISACA
ENGº CIVIL
(17) 99 777 4985Assinado de forma digital
por SERGIO AKIHITO

FUJISACA:56402872253

Dados: 2026.10.15 16:17:25
-03'00'Autenticação de ART
2620263228850