

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE
ALTINÓPOLIS/SP.**

Processo: 0000057-97.1997.8.26.0042 (012.01.1997.000057)

Requerente: Café Altinópolis Ltda.

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.
2. METODOLOGIA.
3. HISTÓRIA
4. APROVEITAMENTO
5. ELEMENTOS COMPARATIVOS
6. MÉDIA SANADA E AVALIAÇÃO
7. VALORES UNITÁRIOS
8. VALORES DOS ANALISADOS.
9. CONSIDERAÇÕES
10. ANEXOS
11. FOTOS

1- INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação é elaborado sob a responsabilidade de Adriano Teixeira Doffe - Creci 65513, perito avaliador.

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel denominado **FAZENDA SANTO IZIDRO no município de Altinópolis – Estado de São Paulo.**

Matricula n º 0510 CRI Altinópolis-SP

Incra nº 614.017.001.635

2- METODOLOGIA

2.1- MÉTODO COMPARATIVO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o **COMPARATIVO** é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. Segundo normas, assim definidas, é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

Na realidade, em qualquer processo de avaliação de mercado, seja direto ou indireto, os dados serão ponderados e analisados. No processo direto, ora utilizado, pesquisa-se no mercado os imóveis disponíveis ou que possam se assemelhar ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros. Já na forma indireta, é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos a imóveis que tenham exatamente as mesmas características, razão pela qual utilizamos os parâmetros (comparativos).

Os elementos de referencia serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo, caso o tenha NORMA NBR 14.653-3 ABNT

3- VISTORIA

A vistoria foi realizada ao dia 11 de julho de 2017 e de acordo com elementos fornecidos através do Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal da Cidade de Altinópolis/SP, bem como através de dados obtidos em outras fontes (pesquisa imobiliária).

Sendo as principais características do objeto de avaliação, são as seguintes:

3.1- CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se inserido em região onde predominam propriedades rurais de pequeno e médio porte voltados a agricultura cafeeira e agropecuária.

3.1.1- ZONEAMENTO

Rural

3.1.2- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto desta perícia está localizado defronte a Rodovia Joaquim Ferreira Km 336, sendo de fácil acesso e localização.

3.1.3- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma gleba de terras com cultura em pastos, com topografia com leve aclive, possui diversas benfeitorias tais como casas, galpão, terreiros benfeitorias estas em mau estado de conservação (abandonadas) com boa localização.

4. – ÁREAS.

Área de terreno 13,283 / Alqueires

Área Extraída da Matrícula nº 0510

Obs. Não foram realizados levantamentos topográficos.

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAÇÃO.

Após pesquisa realizada na região onde se localiza o imóvel em questão, obtivemos a amostragem apresentada a seguir.

COMPARATIVO – 01

The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main title is "Fazenda / Sítio com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 1.300.000". The location is "Zona Rural, Altinópolis - SP" with COD. 171. The listing includes a large photo of a grassy field with a cow. To the right of the photo, the price is listed as "PREÇO DE COMPRA R\$ 1.300.000". Below the price, the property type is "Fazenda/Sítio", the area is "150m² (R\$ 8.666/m²)", and it features "3 quartos (sendo 1 suite)" and "3 banheiros". On the right side of the listing, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and a green checkmark. The form includes a text area with a pre-filled message: "Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda / Sítio, 150 m², 3 quartos, Venda, R\$ 1300000. Aguardo o contato. Obrigado." and input fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone". There is also a checkbox for "Receber contato por Telefone ou WhatsApp".

Área Terreno. 19,00 /alq.

Valor Solicitado: R\$ 1.300.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.2
- Fator Topografia	1.1

Valor Unitário Final: R\$ 81.284,21 / alq.

Fonte. <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-altinópolis-150m2-venda-RS1300000-id-71112632/>

COMPARATIVO – 02

The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main title is "Fazenda / Sítio com 5 Quartos à Venda, 653400 m² por R\$ 1.960.000". The location is "Zona Rural, Altinópolis - SP" with code "COD. FA0992". The listing includes a large image of a green field under a blue sky with clouds. To the right of the image, the price is listed as "PREÇO DE COMPRA R\$ 1.960.000". Below the price, the property type is "Fazenda/Sítio", the area is "653400m² (R\$ 2/m²)", and the features are "5 quartos", "4 banheiros", and "10 vagas". On the right side of the listing, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante". The form includes a text area with the message: "Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda / Sítio, 653400 m², 5 quartos, Venda, R\$ 1960000. Aguardo o contato. Obrigado." and input fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone". There are also two phone numbers listed: "(35) 99764-0629" and "(35) 99137-7757". A checkbox for "Receber contato por Telefone ou WhatsApp" is present and unchecked.

Área Terreno: 27,00 / alq.

Valor solicitado: R\$ 1.960.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.2
- Fator Topografia	1.2

Valor Unitário Final: R\$ 94.079,98 / alq.

Fonte.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-5-quartos-zona-rural-bairros-altinopolis-com-garagem-653400m2-venda-RS1960000-id-76536262/>

COMPARATIVO – 03

The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main title is "Fazenda / Sítio à Venda, 235950 m² por R\$ 750.000". The location is "Zona Rural, Altinópolis - SP" with the code "COD. S10473". The price is listed as "R\$ 750.000". The property type is "Fazenda/Sítio" and the area is "235950m² (R\$ 3/m²)". There is a photo of a dirt road with sugarcane fields. On the right, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and two phone numbers: "(35) 99764-0629" and "(35) 99137-7757". The form includes fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone", and a checkbox for "Receber contato por Telefone ou WhatsApp".

Área Terreno. 9.75 alq.

Valor Solicitado: R\$ 750.000,00

Fatores de Homogeneização:

- | | |
|---------------------|-----|
| - Fator Oferta | 0.9 |
| - Fator Localização | 1.2 |
| - Fator Topografia | 1.1 |

Valor Unitário Final: R\$ 91.384,60 / alq.

Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-altinopolis-235950m2-venda-RS750000-id-83273818/>

COMPARATIVO – 04



The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main title is "Fazenda / Sítio com 4 Quartos à Venda, 169400 m² por R\$ 800.000". The location is "Zona Rural, Altinópolis - SP" with code "COD. S10284". The price is listed as "PREÇO DE COMPRA R\$ 800.000". The property details include: "TIPO DE IMÓVEL Fazenda/Sítio", "ÁREA 169400m² (R\$ 4/m²)", "4 quartos (sendo 4 suítes)", "5 banheiros", and "10 vagas". On the right, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and two phone numbers: "(35) 99764-0629" and "(35) 99137-7757". The form includes fields for "Nome", "E-mail", and "Telefone", and a checkbox for "Receber contato por Telefone ou WhatsApp".

Área Terreno: 7,00 / alq.

Valor Solicitado: R\$ 800.000,00

Fatores de Homogeneização:

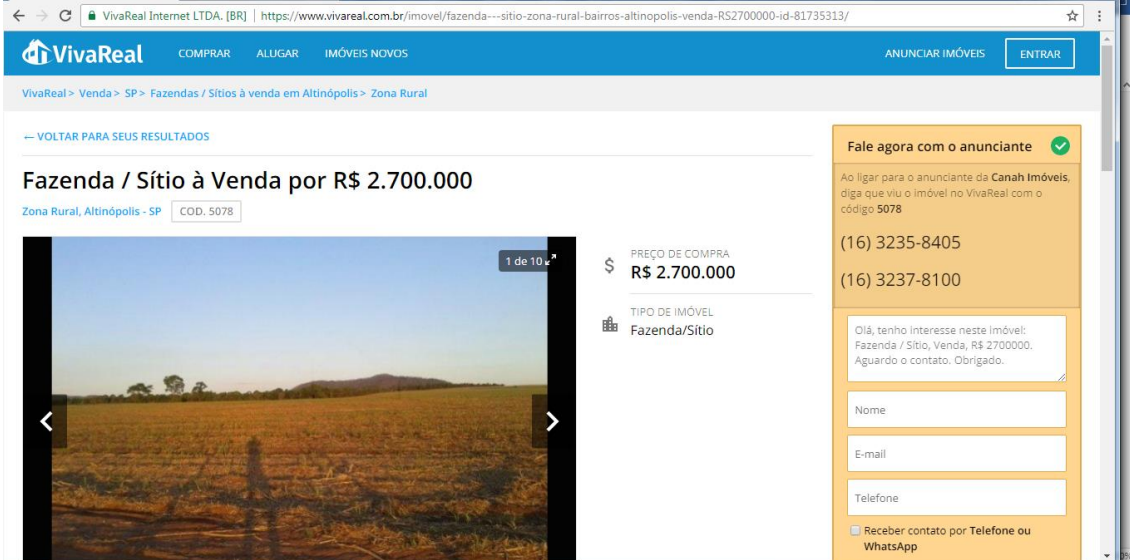
- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.0
- Fator Aproveitamento	1.0

Valor Unitário Final: R\$ 102.857,13 / alq.

Fonte.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-zona-rural-bairros-altinopolis-com-garagem-169400m2-venda-RS800000-id-64950788/>

COMPARATIVO – 05



VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-altinopolis-venda-RS2700000-id-81735313/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Fazendas / Sítios à venda em Altinópolis > Zona Rural

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Fazenda / Sítio à Venda por R\$ 2.700.000

Zona Rural, Altinópolis - SP COD. 5078

1 de 10

PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.700.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda/Sítio

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Canah Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 5078

(16) 3235-8405
(16) 3237-8100

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Fazenda / Sítio, Venda, R\$ 2.700.000.
Aguardo o contato. Obrigado.

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Área de Terreno: 28,00 / alq.

Valor Solicitado: R\$ 2.700.000,00

Fatores de Homogeneização:

- | | |
|----------------------------|-----|
| - Fator Oferta | 0.9 |
| - Fator Localização | 1.0 |
| - Fator Padrão Construtivo | 1.0 |

Valor Unitário Final: R\$ 86.785,71 / alq.

Fonte.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-altinopolis-venda-RS2700000-id-81735313/>

6 – MÉDIA SANEADA E AVALIAÇÃO

Elementos Comparativos VALOR (R\$/unidade)

Comparativo nº. 01	R\$ 81.284,21
Comparativo nº. 02	R\$ 94.079,98
Comparativo nº. 03	R\$ 91.384,60
Comparativo nº. 04	R\$102.857,13
Comparativo nº. 05	R\$ 86.785,71

Total R\$ 456.391,63

Média = R\$ 456.391,63 / 5 = R\$ 91.278,32

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 118.661,81

Fatores de Homogeneização:

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 63.894,82

Somatória Total = Media Saneada = R\$ 91.278,32 / alq.

8 – VALOR DO IMÓVEL.

Área Total de Terreno: 13,283 / alq. x R\$ 91.278,32 / alq. = R\$ 1.212.449,92

Valor total do imóvel R\$ 1.212.449,92 (hum milhão duzentos e doze mil quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos)

Arredondando R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais).

9- CONCLUSÃO

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)**.

10- CONSIDERAÇÃO FINAL.

O perito avaliador abaixo assinado coloca-se a inteira disposição, para eventuais esclarecimentos às partes.

Estando certo do atendimento da nomeação, apresento o laudo de avaliação, que vai digitado em 11 (onze) folhas somente em seu anverso, devidamente rubricado e ao final assinado.

Jaguariúna 18 de setembro de 2017



ADRIANO TEIXEIRA DOFFE
Perito Avaliador
CRECI nº65513