

**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 **SITIO SANTO IZIDRO no município de Altinópolis – Estado de São Paulo.**

Matricula n º 0484 CRI Altinópolis-SP

Incra nº 614.017.002.372

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 mista sem benfeitorias com boa localização.

4. – ÁREAS.

Área de terreno 9,51 / Alqueires


Área Extraída da Matricula nº 0484

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 far right, there is a contact form with the heading "Fale agora com o anunciante" and a green checkmark. The form includes a message box with the text "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-altinopolis-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 photo of a green field under a blue sky. To the right of the photo, the price is listed as "PREÇO DE COMPRA R\$ 1.960.000". Below the price, the property type is "Fazenda/Sítio" and the area is "653400m² (R\$ 2/m²)". The listing also specifies "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 a pre-filled 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". At the bottom of the contact form, there is a checkbox for "Receber contato por Telefone ou WhatsApp".

Área Terreno: 27,00 / alq.

Valor solicitado: R\$ 1.960.000,00

Fatores de Homogeneização:

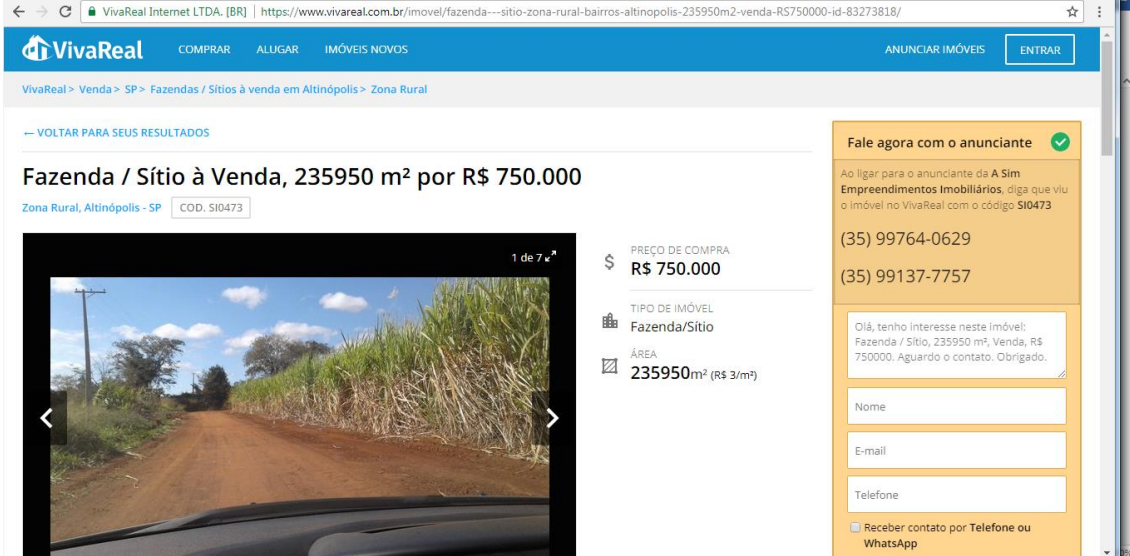
- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.2
- Fator Topografia	1.2

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 code "COD. S10473". The price is listed as "PREÇO DE COMPRA R\$ 750.000". The property type is "Fazenda/Sítio" and the area is "235950m² (R\$ 3/m²)". A contact form on the right allows users to contact the advertiser, A Sim Empreendimentos Imobiliários, with phone numbers (35) 99764-0629 and (35) 99137-7757. The form includes fields for Name, E-mail, and Telephone, 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

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-zona-rural-bairros-altinopolis-com-garagem-169400m2-venda-RS800000-id-64950788/>

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 com 4 Quartos à Venda, 169400 m² por R\$ 800.000

Zona Rural, Altinópolis - SP COD. S10284

1 de 27

PREÇO DE COMPRA
R\$ 800.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda/Sítio

ÁREA
169400m² (R\$ 4/m²)

4 quartos (sendo 4 suítes)

5 banheiros

10 vagas

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da A Sim Empreendimentos Imobiliários, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código S10284

(35) 99764-0629
(35) 99137-7757

Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda / Sítio, 169400 m², 4 quartos, Venda, R\$ 800000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Área Terreno: 7,00 / alq.

Valor Solicitado: R\$ 800.000,00

Fatores de Homogeneização:

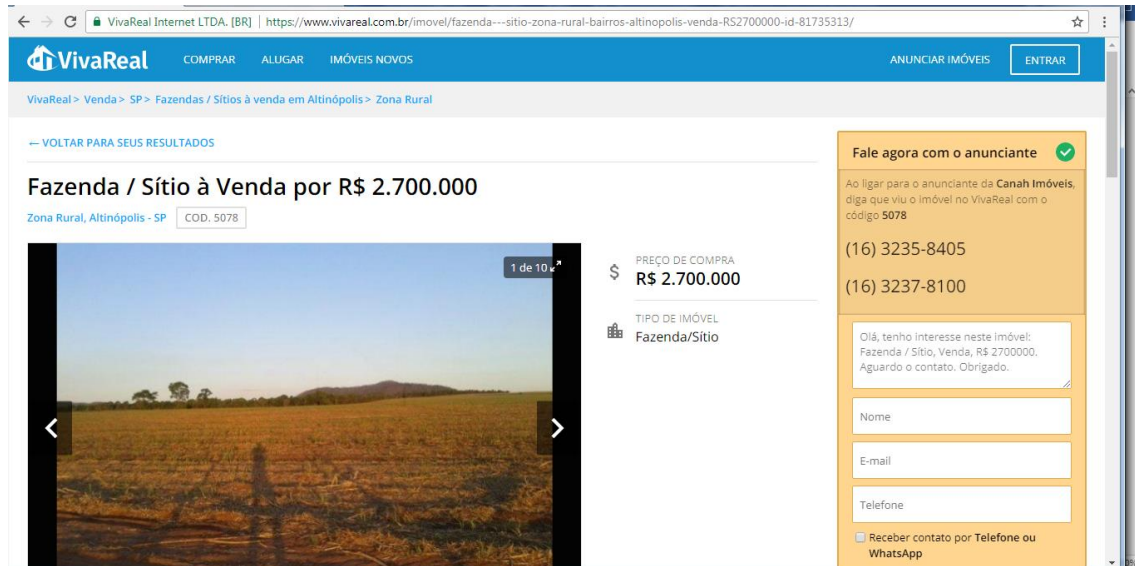
- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.0
- Fator Aproveitamento	1.0

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



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-altinópolis-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 = Média Saneada = R\$ 91.278,32 / alq.

8 – VALOR DO IMÓVEL.

Área Total de Terreno: 9,51 / alq. x R\$ 91.278,32 / alq. = R\$ 868.056,82

Valor total do imóvel R\$ 868.056,82 (oitocentos e sessenta e oito mil cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos)

Arredondando R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta 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\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta 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