

**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 NOSSA SENHORA APARECIDA no município de Cajuru – Estado de São Paulo.**

**Matricula n º 0028 CRI Cajuru-SP**

**Incra nº 614.041.0004.154**

## 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 e agropecuária.

#### **3.1.1- ZONEAMENTO**

Rural

#### **3.1.2- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel objeto desta perícia tem seu acesso através da Rodovia Abrão Assed Km 3,5 como ponto de referência (Sementes Brasil), dista-se aproximadamente 2 km da rodovia 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 declive, possui diversas benfeitorias tais como casas, curral atualmente ocupado aos fundos córrego denominado da onça com boa localização.

### **4. – ÁREAS.**

Área de terreno 33,00 / hectares ou 13,63 / Alqueires

Área Extraída da Matricula nº 0028

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

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Fazendas / Sítios à venda em Cajuru > Cajuru

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

**Fazenda / Sítio com 5 Quartos à Venda, 338800 m<sup>2</sup> por R\$ 1.930.000**

Rodovia Abraão Assed - Cajuru, Cajuru - SP COD. 5645

2 de 2

PREÇO DE COMPRA  
\$ **R\$ 1.930.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Fazenda/Sítio

ÁREA  
338800m<sup>2</sup> (R\$ 5/m<sup>2</sup>)

5 quartos

5 banheiros

10 vagas

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Índice Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 5645

(16) 3913-0500  
(16) 3441-0012

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Fazenda / Sítio, 338800 m<sup>2</sup>, 5 quartos,  
Rodovia Abraão Assed, Venda, R\$  
1930000. Aguardo o contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Área Terreno. 14,5 /alq.

Valor Solicitado: R\$ 1.930.000,00

Fatores de Homogeneização:


- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.9
- Fator Topografia	1.0
- Fator Benfeitorias	0.9

Valor Unitário Final: R\$ 97.032,40 / alq.

Fonte.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-5-quartos-cajuru-bairros-cajuru-com-garagem-338800m2-venda-RS1930000-id-84959358/>

## COMPARATIVO – 02



VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-cajuru-bairros-cajuru-144000m2-venda-RS800000-id-84947961/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Fazendas / Sítios à venda em Cajuru > Cajuru

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

### Fazenda / Sítio com 3 Quartos à Venda, 144000 m² por R\$ 800.000

Cajuru, Cajuru - SP COD. 68516

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 800.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Fazenda/Sítio

ÁREA  
**144000m² (R\$ 5/m²)**

**3** quartos

**2** banheiros

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Lago Imobiliária, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 68516

(16) 3211-8330  
(16) 98861-6104

Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda / Sítio, 144000 m², 3 quartos, Venda, R\$ 800000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome  
E-mail  
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Área Terreno: 6,00 / alq.

Valor solicitado: R\$ 800.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.9
- Fator Topografia	0.8

Valor Unitário Final: R\$ 86.399,99 / alq.

Fonte.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-cajuru-bairros-cajuru-144000m2-venda-RS800000-id-84947961/>

## COMPARATIVO – 03

Fazenda / Sítio com 5 Quartos à Venda, 400 m<sup>2</sup> por R\$ 2.500.000  
Cajuru, Cajuru - SP COD. 20203

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 2.500.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Fazenda/Sítio

ÁREA  
400m<sup>2</sup> (R\$ 6.250/m<sup>2</sup>)

5 quartos (sendo 5 suítes)

6 banheiros

Fale agora com o anunciante  
Ao ligar para o anunciante da Martinelli Imobiliária e Consultoria, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 20203  
(16) 3965-4242

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Fazenda / Sítio, 400 m<sup>2</sup>, 5 quartos,  
Venda, R\$ 2500000. Aguardo o  
contato. Obrigado.

Nome  
E-mail  
Telefone

Receber contato por Telefone ou  
WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Área Terreno. 12,5 alq.

Valor Solicitado: R\$ 2.500.000,00

Fatores de Homogeneização:

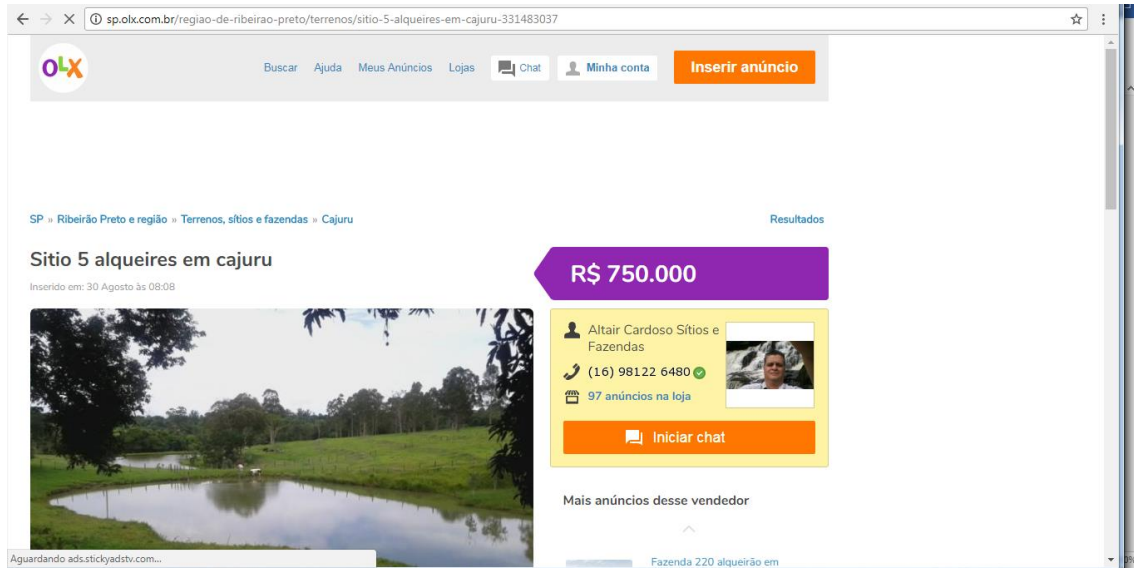
- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	0.8
- Fator Topografia	1.0
- Fator Benfeitoria	0.8

Valor Unitário Final: R\$ 115.200,00 / alq.

Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-5-quartos-cajuru-bairros-cajuru-400m2-venda-RS2500000-id-84971503/>

## COMPARATIVO – 04



Área Terreno: 5,00 / alq.

Valor Solicitado: R\$ 750.000,00

Fatores de Homogeneização:

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

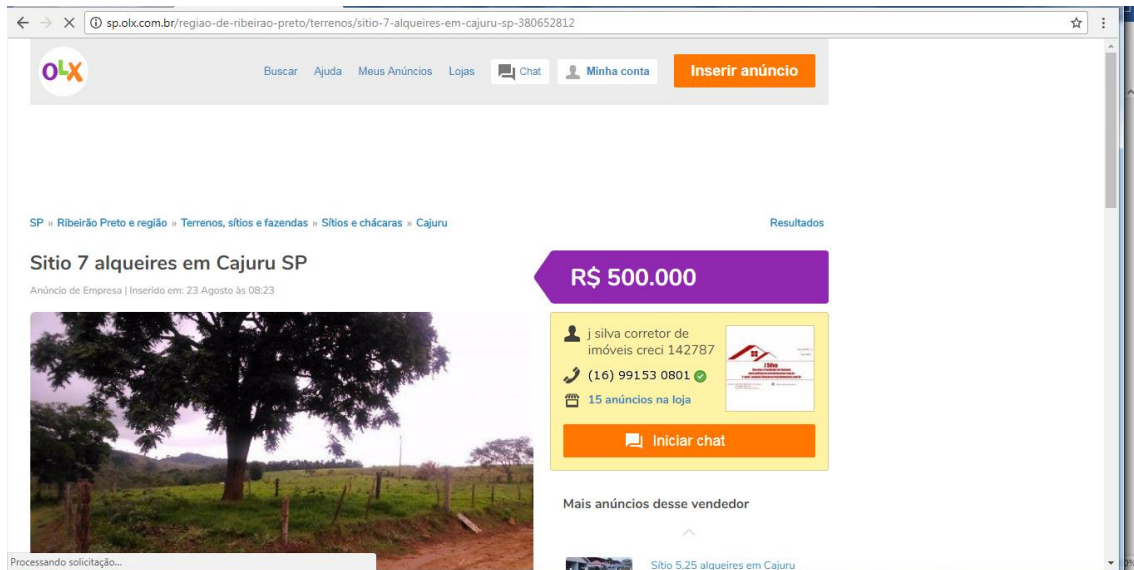
Valor Unitário Final: R\$ 109.350.00 / alq.

Fonte.

Olx.



## COMPARATIVO – 05



Área de Terreno: 7,00 / alq.

Valor Solicitado: R\$ 500.000,00

Fatores de Homogeneização:

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

Valor Unitário Final: R\$ 84.857,13 / alq.

Fonte.

Olx.

## 6 – MÉDIA SANEADA E AVALIAÇÃO

Elementos Comparativos VALOR (R\$/unidade)

Comparativo nº. 01	R\$ 97.032,40
Comparativo nº. 02	R\$ 86.399,99
Comparativo nº. 03	R\$ 115.200,00
Comparativo nº. 04	R\$ 109.650,00
Comparativo nº. 05	R\$ 84.857,13

Total R\$ 493.139,52

**Média = R\$ 493.139,52 / 5 = R\$ 98.627,90**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 128.216,27

### Fatores de Homogeneização:

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 69.039,53

**Somatória Total = Média Saneada = R\$ 98.627,90 / alq.**

## 8 – VALOR DO IMÓVEL.

Área Total de Terreno: 13,63 / alq. x R\$ 98.627,90 / alq. = R\$ 1.344.298,27

**Valor total do imóvel R\$ 1.344.298,27 (hum milhão trezentos e quarenta e quatro mil duzentos e noventa e oito reais e vinte e sete centavos)**

**Arredondando R\$ 1.350.000,00 (hum milhão e trezentos e cinquenta 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\$ 1.350.000,00 (hum milhão e trezentos e cinquenta 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