

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Estância Giovana em Galia - SP.

Solicitante: Cooperativa de Crédito Credicitrus

Data Base: 24/04/2026

Processo: 1002869-63.2021.8.26.0201

Objeto de Estudo

Terreno rural inserido em gleba maior do Sítio Duas Minas, medindo 8,6626 hectares, no município de Gália/SP.

No entanto, com base nas informações processuais, a avaliação do referido bem, foi realizada apenas sobre a parte oferecida a penhora. Parte essa, correspondente a 2,41ha

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Garça - SP sob nº 14.935.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do ha da região é R\$/ha 73.792,47.

2,42hectares x R\$ 73.792,47/ha

Valor da Avaliação

R\$ 178.577,78


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 24/04/2026

Solicitante do parecer técnico: Cooperativa de Crédito Credicitrus

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 14.935 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Garça - SP

Descrição: Área de natureza agrícola pertencente ao Sítio Duas Minas, com dimensão total de 8,6626 ha, situada em Gália, estado de São Paulo.

Entretanto a penhora recai sobre 2,41ha, com isso foi avaliado apenas a parte oferecida a penhora

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 176.755,56** referente ao mês de **Abril de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F



Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1002869-63.2021.8.26.0201
- **Solicitante:** Cooperativa de Crédito Credicitrus

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 615.805,69



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F





Data da Avaliação	24/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Estância Giovana em Galia - SP
Descrição do Imóvel	Imóvel de caráter rural vinculado ao Sítio Duas Minas, com área total de 8,6626 hectares, localizado em Gália/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 14.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Garça - SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o hectare da região equivale a R\$ 77.557,39
Avaliação	Valor do Imóvel (Total) pela Avaliação: R\$ 77.557,39 x 7,94ha = R\$ 615.805,69 Valor da parte ideal correspondente ao executado: R\$ 77.557,39 x 2,41ha = R\$ 187.688,89

