

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Estrada do Varjão entrada a esquerda a 7km, Sabino SP, CEP 16449-899.

Solicitante: Maria Thereza Braga Ribas.

CPF/CNPJ: 216.805.898-90.

Endereço: Rua Gregório Paes de Almeida, 986, Vila Madalena, CEP 05450-001, São Paulo, SP.

Data Base: 19/09/2025.

Processo: 0001776-39.2023.8.26.0322.

Objeto de Estudo

Área rural identificada como Sítio São Benedito, situada em Sabino/SP, possuindo extensão total de 6,63 hectares.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Lins-SP sob nº 9.811.

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 dos hectares da região é R\$/ha 62.066,66.

3,63ha x R\$ 62.066,66/ha

Valor da Avaliação

R\$ 225.301,99

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Maria Thereza Braga Ribas.

Inscrito no CNPJ/CPF: 216.805.898-90.

Estabelecido: Rua Gregório Paes de Almeida, 986, Vila Madalena, CEP 05450-001, São Paulo, SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 9.811 - Caerório de Registro de Imóveis de Lins-SP

Descrição: Propriedade rural denominada Sítio São Benedito, localizada no município de Sabino, Estado de São Paulo, abrangendo área equivalente a 6,63 hectares.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 223.002,99** para Setembro/2025.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001776-39.2023.8.26.0322.

Solicitante: Maria Thereza Braga Ribas.

CPF/CNPJ: 216.805.898-90.

Endereço: Rua Gregório Paes de Almeida, 986, Vila Madalena, CEP 05450-001, São Paulo, SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 236.796,99



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/09/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada do Varjão entrada a esquerda a 7km, Sabino SP, CEP 16449-899
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Terras rurais conhecidas como Sítio São Benedito, inseridas no município de Sabino, interior paulista, com dimensão de 6,63 hectares.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 9.811 do Cartório de Registro de Imóveis de Lins-SP.
MERCADO	Pela especialização 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\$ 65.233,33
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 65.233,33 x 3,63ha = R\$ 236.796,99