

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Fazenda Santa Anita - Sabino/SP.

Solicitante: Maria Thereza Braga Ribas

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

Data Base: 23/06/2025

Processo: 0001776-39.2023.8.26.0322

Objeto de Estudo

Fazenda situada na zona rural de Sabino, estado de São Paulo, medindo 80,98 hectares no total. Com base nos elementos processuais, foi feita a mensuração da propriedade como um todo e calculada a parte indivisa, correspondente a 88,88% ou 71,97 hectares, que se encontra vinculada à execução.

OBS: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 3,13 de Áreas de Preservação Permanente (APP), por serem áreas protegidas pela legislação ambiental brasileira, deverão ser conservadas, sendo assim, retiramos essas porcentagens desta análise.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP sob nº 58060.

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 hectare da região é R\$/ha 71.058,13.

69,19 hectares x R\$ 71.058,13/ha

Valor da Avaliação

R\$ 4.916.512,28


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 23/06/2025.

Solicitante do parecer técnico: Maria Thereza Braga Ribas.

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: 58060 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP

Descrição: Localizada em Sabino/SP, a área rural denominada Fazenda Santa Anita possui extensão de 80,98 hectares. A partir dos dados constantes no processo, realizou-se a quantificação do valor referente à totalidade do imóvel, bem como da parcela proporcional de 88,88%, correspondente a 71,97 hectares, que se encontra constrita.

OBS: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 3,13 de Áreas de Preservação Permanente (APP), por serem áreas protegidas pela legislação ambiental brasileira, deverão ser conservadas, sendo assim, retiramos essas porcentagens desta análise.

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.

Certidão de Cadatros de Imóveis Rurais.

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\$ 4.866.343,78 para Junho/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.

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\$ 6.047.873,78



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F