

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Município de Sabino, Fazenda Santo Antônio B, 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 chamada Santo Antonio B, inserida no município de Sabino, em São Paulo, com dimensão total correspondente a 58,0 hectares.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Lins-SP sob nº 33.981.

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 81.011,34.

58,00ha x R\$ 81.011,34/ha

Valor da Avaliação

R\$ 4.698.657,57


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo 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: 33.981 - Cartório de Registro de Imóveis de Lins-SP

Descrição: Propriedade agrícola denominada Santo Antonio B, localizada no território de Sabino, estado de São Paulo, abrangendo extensão equivalente a 58 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.

Cadastro 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\$ 4.650.712,08** para Municipio de Sabino, Fazenda Santo Antonio B. **Setembro de 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\$ 4.938.385,00

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/09/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Município de Sabino, Fazenda Santo Antonio B, CEP 16449-899
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Terras denominadas Santo Antonio B, situadas em Sabino, interior paulista, perfazendo superfície aproximada de cinquenta e oito hectares.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 33.981 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\$ 85.144,57
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 85.144,57 x 58,00ha = R\$ 4.938.385,00