LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AVALIAÇÃO FEITA POR FLÁVIO ROBERTO LOPES FERNANDES, CRECI 129.384-F.

IMÓVEL AVALIADO: Um imóvel Rural denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA, com área de 66,1307 hectares, perímetro de 6.310,54 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP, Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.703 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

ÍNDICE:

1. OBJETIVO DO LAUDO.

2. FONTES DE PESQUISA.

3. O BEM IMÓVEL AVALIADO.

4. FOTOS DO IMÓVEL.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS.

6. NÍVEL, RIGOR E VALIDADE.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente parecer tem como finalidade apurar o valor mercadológico de um imóvel Rural denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA, com área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP, Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.702 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

Atendendo à solicitação de FORTRAC VEÍCULOS E MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF46.986.386/0001-53, com sede na Rua dos Tuiuiús, nº 450, Parque Chapadão, CEP: 13421-260, na cidade e comarca de Piracicaba/SP

2. FONTES DE PESQUISA.

a) Pesquisa e comparação com as últimas transações de imóveis com aspectos que de alguma forma se assemelham com o modelo ou que se encontram a venda nas proximidades.
b) Levantamento de dados da matrícula do imóvel.
c) Não foi efetuada nenhuma comparação, investigação ou perícia no que toca a defeitos, vícios no imóvel, como superposição de divisas e/ou regularizações ou averbações. Não foi exigida, certidões negativas municipais, de ônus ou de ações, não sendo assumida por este avaliador qualquer responsabilidade técnica sobre a matéria legal que não estejam previstas e regulamentados;

3 - O BEM IMÓVEL AVALIADO

Imóvel Rural denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA**, com área de 66,1307 hectares, perímetro de 6.310,54 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP, Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.703 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

Área terreno: 66,1307 hectares



Valide aqui
este documento

fls. 279

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada que revendo os Livros a seu cargo, deles consta o seguinte:

CNM: 120311.2.0022703-48

CNS nº 12031-1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BROTAS - SP

matrícula 22.703 | ficha 1

Brotas, 14 de Março de 2022

Matrícula Nº 22.703 01

Ficha Nº

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2, com a área de 66,1307 hectares, perímetro 6.310,54 metros e benfeitorias de uma casa de sede, ranchos, 2.500 pés de café, 2.000 pés de eucaliptos, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-10203**, de coordenadas (Longitude: -48°12'11,422", Latitude: -22°26'21,043" e Altitude: 830,82 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1, na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 248+264,03 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 128°49' e 33,37 m até o vértice AA6-V-6533 (Longitude: -48°12'10,513" Latitude:

ssinador-web.onr.org.br/docs/KSYFK-H3SF8-STJBQ-42SSL

cumento gerado oficialmente pelo
erado nos autos em 28/03/2025 às 16:50
o do informe o processo 0000406-95.2021.8.26.0095 e código XpZ9zAE4.

O imóvel **não** conta com rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

4 – FOTOS DO IMÓVEL



5 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os parâmetros para elaboração da avaliação foram colhidos do cadastro geral de imóveis a disposição no mercado, prevalecendo comparação com imóveis semelhantes, considerando todos os fatores que geraram o preço final sugerido, tais como: localização, edificações existentes e as que circundam o imóvel, estado de conservação, comércio próximo, acessos, redes de eletrificação, hidráulica, telefonia, internet, transporte coletivo, escolas, postos de abastecimento de combustível, farmácias, postos de saúde e serviços, além dos critérios que seguem: Imóveis para método comparativo:

Imóveis para método comparativo:

1) https://www.grothelimaimoveis.com.br/imovel/sitio-torrinha-5-alqueires-paulista/SI0264-GROT



2) https://www.imoveislotus.com.br/imovel/fazenda-brotas-29-hectares/FA0162-DZT



3) https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-area-rural-de-brotas-brotas-sp-240m2-id-2740060625/?source=showcase%2Crp



Parcela 2 – 66.1307 hectares = 661.307,00 m2 x R$ 8,45/m² = R$ 5.588.044,00 (Cinco Milhões, Quinhentos e Oitenta e Oito Mil, e Quarenta e Quatro Reais)

.

6. NÍVEL, RIGOR E VALIDADE.

Esta avaliação foi realizada pelo nível de rigor expedito e o método de avaliação aplicado foi o comparativo. A validade desta avaliação é pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Piracicaba, 20 de agosto de 2025.

_____

FLAVIO R. L. FERNANDES

CRECI: 129.384-F

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AVALIAÇÃO FEITA POR FLÁVIO ROBERTO LOPES FERNANDES, CRECI 129.384-F.

IMÓVEL AVALIADO: Um imóvel Rural denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA, com área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP, Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.702 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

ÍNDICE:

1. OBJETIVO DO LAUDO.

2. FONTES DE PESQUISA.

3. O BEM IMÓVEL AVALIADO.

4. FOTOS DO IMÓVEL.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS.

6. NÍVEL, RIGOR E VALIDADE.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente parecer tem como finalidade apurar o valor mercadológico de um imóvel Rural denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA, com área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP., Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.702 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

Atendendo à solicitação de FORTRAC VEÍCULOS E MÁQUINAS AGRÍCOLASLTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF46.986.386/0001-53, com sede na Rua dos Tuiuiús, nº 450, Parque Chapadão, CEP: 13421-260, na cidade e comarca de Piracicaba/SP

2. FONTES DE PESQUISA.

a) Pesquisa e comparação com as últimas transações de imóveis com aspectos que de alguma forma se assemelham com o modelo ou que se encontram a venda nas proximidades.
b) Levantamento de dados da matrícula do imóvel.
c) Não foi efetuada nenhuma comparação, investigação ou perícia no que toca a defeitos, vícios no imóvel, como superposição de divisas e/ou regularizações ou averbações. Não foi exigida, certidões negativas municipais, de ônus ou de ações, não sendo assumida por este avaliador qualquer responsabilidade técnica sobre a matéria legal que não estejam previstas e regulamentados;

3 - O BEM IMÓVEL AVALIADO

Imóvel Rural denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA, com área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha/SP, Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.702 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

Área terreno: 53,2352 hectares



fls. 271

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada que revendo os Livros a seu cargo, deles consta o seguinte:

CNM: 120311.2.0022702-51

CNS nº 12031-1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BROTAS - SP

matrícula 22.702 | ficha 1

Brotas, 14 de Março de 2022

Matrícula Nº 22.702 Ficha Nº 01

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1**, com a área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 e benfeitorias de ranchos, 2.500 pés de café, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-8297** de coordenadas (Longitude: -48°12'16,755", Latitude: -22°26'15,927" e Altitude: 827,96 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO TRÊS D (matrícula 21.427), antes Gleba 6 de Edesio Minatel, e na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Souza (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km- 248+386,31 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo,

...dor-web.onr.org.br/docs/88Y3R-QRFAN-BHGUT-VVV46
...nento gerado oficialmente pelo ...ital.org.br ...ó nos autos em 28/03/2025 às 16:49 ... informe o processo 0000406-95.2021.8.26.0095 e código IZLOVhKu.

O imóvel **não** conta com rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

4 – FOTOS DO IMÓVEL



5 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os parâmetros para elaboração da avaliação foram colhidos do cadastro geral de imóveis a disposição no mercado, prevalecendo comparação com imóveis semelhantes, considerando todos os fatores que geraram o preço final sugerido, tais como: localização, edificações existentes e as que circundam o imóvel, estado de conservação, comércio próximo, acessos, redes de eletrificação, hidráulica, telefonia, internet, transporte coletivo, escolas, postos de abastecimento de combustível, farmácias, postos de saúde e serviços, além dos critérios que seguem: Imóveis para método comparativo:

Imóveis para método comparativo:

1) https://www.grothelimaimoveis.com.br/imovel/sitio-torrinha-5-alqueires-paulista/SI0264-GROT



2) https://www.imoveislotus.com.br/imovel/fazenda-brotas-29-hectares/FA0162-DZT



3 - https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-area-rural-de-brotas-brotas-sp-240m2-id-2740060625/?source=showcase%2Crp



CONCLUSÃO

Parcela 1 – 53.2352 hectares = 532.352,00 m2 x R$ 8,45/m² = R$ 4.498.374,00 (Quatro Milhões, Quatrocentos e Noventa e Oito Mil e Trezentos e Setenta e Quatro Reais)

6. NÍVEL, RIGOR E VALIDADE.

Esta avaliação foi realizada pelo nível de rigor expedito e o método de avaliação aplicado foi o comparativo. A validade desta avaliação é pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Piracicaba, 20 de agosto de 2025.

_____

FLAVIO R. L. FERNANDES

CRECI: 129.384-F

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

NBR ABNT NBR 14653-2

Sítio Santa Margarida (Parcela 1 e Parcela 2).

Município de Torrinha /SP.

Processo: 0000406-95.2021.8.26.0095.

Creci/SP 56.895-F
TJSP 48.852
(19) 99760-3235
Crea/SP 5070721280
CNAI/Cofeci - 31939
delmar.casarin@gmail.com

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Imóveis avaliando: Sítio Santa Margarida – Parcela 1 e **Sítio Santa Margarida** – Parcela 2.

Rodovia Estadual SP-304 – Deputado Amauri Barroso de Souza, Km 248 + 386,31m. (Trecho Torrinha/ Dois Córregos), Torrinha/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico.

Interessado: FORTRAC VEÍCULOS E MÁQUINAS AGRÍCOLASLTDA. - CNPJ/MF46.986.386/0001-53.

Processo: 0000406-95.2021.8.26.0095.



Creci/SP 56.895-F
TJSP 48.852
(19) 99760-3235
Crea/SP 5070721280
CNAI/Cofeci - 31939
delmar.casarin@gmail.com

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

1. SOLICITANTE

FORTRAC VEÍCULOS E MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF46.986.386/0001-53, com sede na Rua dos Tuiuiús, nº 450, Parque Chapadão, CEP: 13421-260, na cidade e comarca de Piracicaba/SP.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para duas glebas de terra e suas benfeitorias, localizada no município de Torrinha/SP, as margens da Rodovia Estadual SP-304 – Deputado Amauri Barroso de Souza, Km 248 + 386,31m., denominados ***"Sítio Santa Margarida (parcela 1) e Sítio Santa Margarida (parcela2)***, descrito e caracterizado nas matrículas de n° 22.702 e 22.703, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Brotas/SP., e devidamente cadastrado em área maior junto ao INCRA, sob o n° 623.105.471.259 -0.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

➢ Na documentação fornecida: RGI do imóvel

➢ Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" não foram realizadas; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

4. CONSIDERAÇÕES DO AVALIADOR E CONDIÇÕES LIMITANTES

Segundo **NBR ABNT NBR 14653-2**, no item 7.8.2, diz que "***O valor de mercado deve considerar o aproveitamento eficiente do imóvel"*** e orienta no item 8.1.1, "***Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados do mercado...".*** Esses dois pontos da norma, auxiliam o perito na avaliação de um imóvel parcial ou total quanto ao uso e ocupação do solo, com comprometimento do seu aproveitamento eficiente ou econômico.

O método comparativo especificado na norma é muito utilizado na avaliação para imóveis sem nenhum tipo de restrição ou fator depreciativo.

Segundo ***Anjos, Walter Zer dos, Critérios e método para a determinação do coeficiente de servidão em faixas de domínio – anais do X COBREAP (Congresso Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia), IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia), Porto Alegre ,1999***

"...a avaliação do imóvel deve ser realizada, preferencialmente, pelo método comparativo direto de dados de mercado, entretanto, quando a (s) diferença (s) entre os dados do mercado imobiliário (elementos da amostra) e o imóvel objeto da avaliação não pode (m) ser tratada (s) adequadamente por comparação direta, recomenda-se avaliá-lo não havendo qualquer restrição (situação paradigma), e, em seguida, submeter a estimativa de valor".

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. IMÓVEL AVALIANDO

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para duas glebas de terras, localizadas no município de Torrinha/SP, as margens Rodovia Estadual SP-304 – Deputado Amauri Barroso de Souza

A) ***"Sítio Santa Margarida" (parcela1)***, que possuí com benfeitorias, ranchos, plantação de café e eucalipto e cerca de divisa inserido na matrícula original que possuí **53,2352 hectares, ou seja 21,998 Alq.**, descrito e caracterizado na matrícula de n° 22.702, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Brotas/SP.,

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

CNS nº 12031-1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BROTAS - SP

matrícula 22.702 | ficha 1

Brotas, 14 de Março de 2022

Matrícula Nº 22.702 Ficha Nº 01

IMÓVEL: **UM IMÓVEL RURAL** denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1**, com a área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 e benfeitorias de ranchos, 2.500 pés de café, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-8297** de coordenadas (Longitude: -48°12'16,755", Latitude: -22°26'15,927" e Altitude: 827,96 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO TRÊS D (matrícula 21.427), antes Gleba 6 de Edesio Minatel, e na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Souza (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km- 248+386,31 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 140°53' e 14,51 m

B) ***"Sítio Santa Margarida" (parcela2)***, com casa sede, ranchos, plantação de café e eucalipto, pastagens e cerca de divisa inserido na matrícula original que possuí **66,1307 hectares ou seja 27,326 alq.,** descrito e caracterizado na matrícula de n° 2.703, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Brotas/SP.

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

CNS nº 12031-1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BROTAS - SP

matrícula	ficha
22.703	1

Brotas, 14 de Março de 2022 as

Matrícula Nº 22.703 01

Ficha Nº

IMÓVEL: **UM IMÓVEL RURAL** denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2**, com a área de 66,1307 hectares, perímetro 6.310,54 metros e benfeitorias de uma casa de sede, ranchos, 2.500 pés de café, 2.000 pés de eucaliptos, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-10203**, de coordenadas (Longitude: -48°12'11,422", Latitude: -22°26'21,043" e Altitude: 830,82 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1, na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 248+264,03 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 128°49' e 33,37 m até o vértice **AA6-V-6532** (Longitude: -48°12'10,513" Latitude:

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

7. PERSPECTIVA DO TERRENO AVALIANDO



Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

8. Características da Região

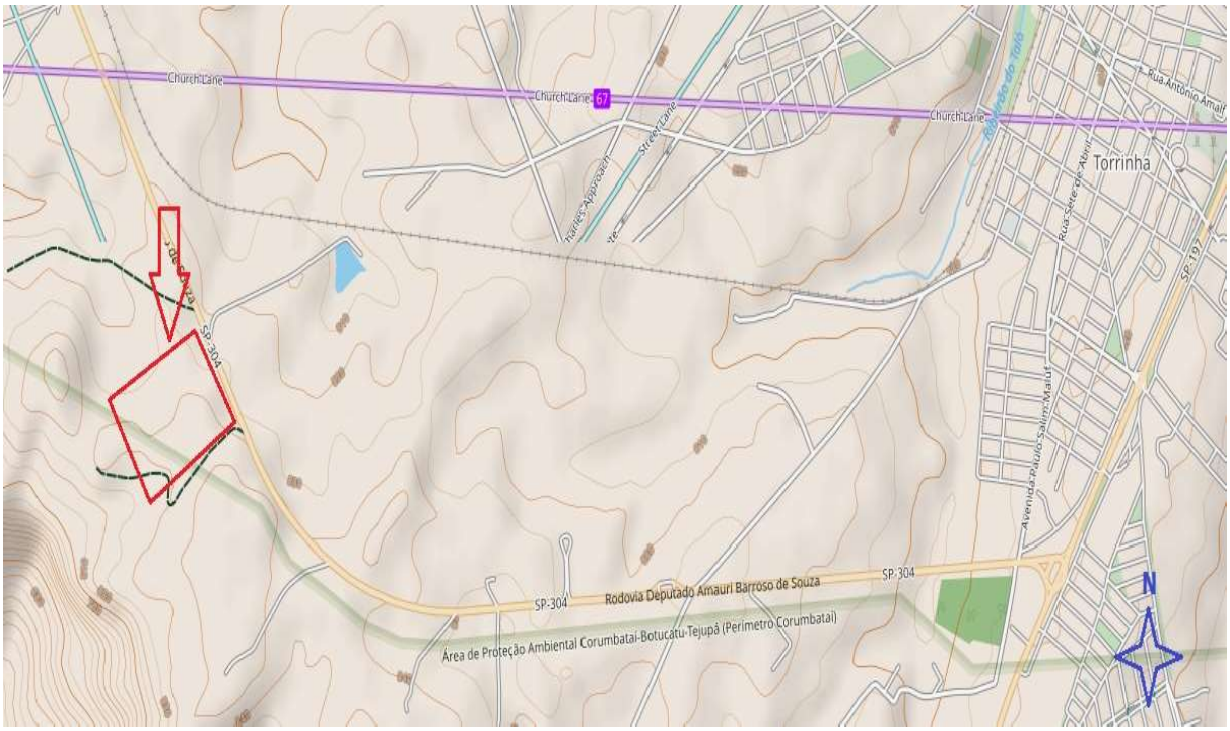
O imóvel avaliando está localizado na zona rural do município de Torrinha/SP, com frente para a rodovia principal, distante 20 km do município de Dois Córregos e 4 km do centro do município de Torrinha/SP., e que apresenta características na seguinte tabela.

Sobre a Região
Principal Rodovia: SP 304 - Rodovia Deputado Amauri Amauri Barroso de Souza Trecho Torrinha / Dois Córregos.

9. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas nas Matrículas de nº 22.702 e 22.703 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Brotas/SP., e faz parte integrante deste Parecer.

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

12.1. R1 – Imóvel Referencial 1

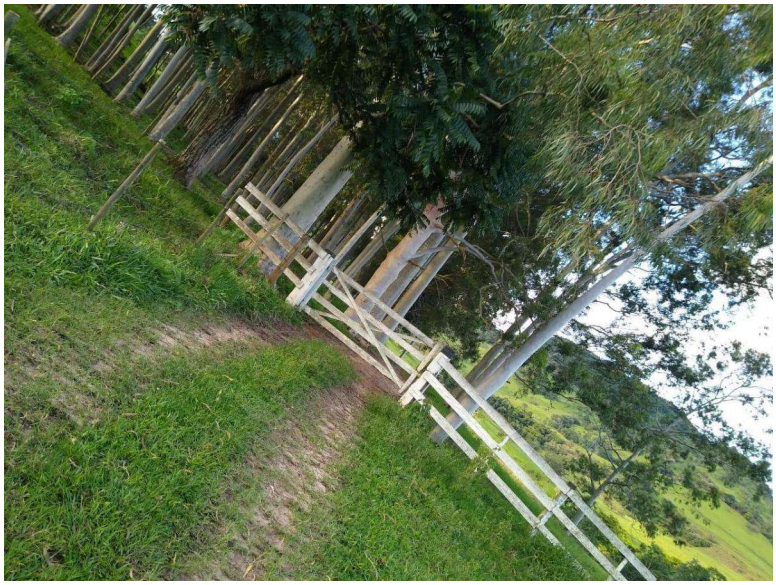


Sítio à Venda, 12,826 hectares - Sem benfeitorias- R$ 1.550.000,00 - Torrinha/SP.
Imóvel anunciado para venda Grothe & Lima Imóveis- fone 12- 9.81189-000.
https://www.grothelimaimoveis.com.br/imovel/sitio-torrinha-5-alqueires-paulista/SI0264-GROT

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2



Sítio à venda, 343,64 hectares - Por R$ 14.000.000,00 – Santa Maria da Serra/SP.
Imóvel anunciado para venda por Jorge Benetello - Fone (19) 9 8145-9125.
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-sta-maria-da-serra-3005574633.html

12.3. R3 – Imóvel Referencial



Sítio à venda, medindo 121 hectares - Por R$ 9.250.000,00 – área rural de Brotas/SP.
Imóvel anunciado para venda Edgard Nunes - Creci 199597 - Fone (14) 9 9715-8747.
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-6-quartos-area-rural-de-brotas-bairros-brotas-240m2-venda-RS9250000-id-2740060625/?source=ranking%2Crp

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

13. OBSERVAÇÕES

As diretrizes da ABNT NBR 14653-1:2019, orientam da seguinte forma;

Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características locais, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Na indisponibilidade de elementos comparativos as suas características, fica facultado ao perito avaliador a busca por imóveis de referências na região mais próxima do imóvel avaliando.

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, e a baixa oferta de imóveis no mercado local, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades **homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.**

14. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações"), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas. O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$valor\ de\ mercado = \textbf{valor anunciado} - \frac{\textbf{valor anunciado } X\mathbf{10}}{\mathbf{100}}$$

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Na tabela abaixo, a coluna "Fator redutor de negociação" apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, "Valor de mercado do hectare" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna "Área do Terreno (m2) ".

15. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada de área, avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

MATRÍCULA N 22.702 – SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

dereço do IA: SP-304 - Dep. Amauri Barroso de Souza, Km 248 - PARCELA 1 — Cidade/UF: Torrinha/SP

Terreno (m²): 532.352,00

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociaçã	Valor de mercado do m²
R1	Referencia 1	128260	Anúncio	R$1.550.000,00	155.000,00	R$ 10,87
R2	Referencia 2	343640.	Anúncio	14.000.000,00	1400000,00	R$ 3,66
R3	Referencia 3	1210000	Anúncio	R$9.250.000,00	925000,00	R$ 6,88
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10						
					Total:	R$ 21,41

édia de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): **R$ 7,14**

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: 3.800,993,80

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Valor Homogeneizado do Imóvel SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1

Área: 532.352,00m² x R$ 7,14

Valor total do imóvel *avaliando* *R$ 3.800.993,80*

(Três milhões, oitocentos mil, novecentos e noventa e três reais e oitenta centavos)

MATRÍCULA N 22.703 – SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

dereço do IA: SP-304 - Dep. Amauri Barroso de Souza, Km 248 - **PARCELA 2** Cidade/UF: Torrinha/SP

Terreno (m²): 661.307,00

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociaçã	Valor de mercado do m²
R1	Referencia 1	128260	Anúncio	R$1.550.000,00	155.000,00	R$ 10,87
R2	Referencia 2	343640.	Anúncio	14.000,000,00	1400000,00	R$ 3,66
R3	Referencia 3	1210000	Anúncio	R$9.250.000,00	925000,00	R$ 6,88
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10						
					Total:	R$ 21,41

édia de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): **R$ 7,14**

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R$4.721.731,98

Valor Homogeneizado do Imóvel SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2

Área: 661.307,00m² x R$ 7,14

Valor total do imóvel avaliando R$ 4.721.731,98

(*Quatro milhões, setecentos e vinte e um mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e oito centavos*)

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

16. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acrescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

17. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1 – Matrícula n° 22.702.
R$ 3.800.993,80 *(Três milhões, oitocentos mil, novecentos e noventa e três reais e oitenta centavos)*

SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2 – Matrícula n° 22.703.
R$ 4.721.731,98 *(Quatro milhões, setecentos e vinte e um mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e oito centavos)*

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informação obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Piracicaba, 19 de agosto de 2025.

Atenciosamente,

gov.br
Documento assinado digitalmente
DELMAR JOSE CASARIN
Data: 19/08/2025 12:04:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Eng. Delmar José Casarin

Creci/SP 56.895-F
TJSP 48.852
(19) 99760-3235
Crea/SP 5070721280
CNAI/Cofeci - 31939
delmar.casarin@gmail.com

Processo 0000406-95.2021.8.26.0095/SP, Evento 178, DOCUMENTACAO211, Página 17

18. ANEXOS

18.1. Currículo do profissional emissor deste Parecer

- Nome: *DELMAR JOSÉ CASARIN*
- Qualificação: Corretor de Imóveis, Engenheiro Civil, Perito Judiciário.
- CRECI: 56.895-F - 2ª Região (São Paulo)
- CREA/SP: 5070721280
- Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários CNAI/Cofeci n° 31939
- Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/ TJSP n° 48.852
- Endereço: Rua Governador Pedro de Toledo, 1.797, Piracicaba, SP.
- Telefone: (19) 997603235
- E-mail: delmar.casarin@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1998;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2005.

Formação Acadêmica

- Engenheiro Civil.
- Técnico em Transações Imobiliárias.
- Curso Perito judicial.
- Curso Avaliador Imobiliário.
- Pós-Graduando em "Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos.

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada que revendo os Livros a seu cargo, deles consta o seguinte:

CNM: 120311.2.0022702-51

CNS nº 12031-1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BROTAS - SP

matrícula 22.702 | ficha 1

Brotas, 14 de Março de 2022

Matrícula Nº 22.702 01 Ficha Nº

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1**, com a área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 e benfeitorias de ranchos, 2.500 pés de café, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-8297** de coordenadas (Longitude: -48°12'16,755", Latitude: -22°26'15,927" e Altitude: 827,96 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO TRÊS D (matrícula 21.427), antes Gleba 6 de Edesio Minatel, e na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Souza (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km- 248+386,31 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 140°53' e 14,51 m até o vértice **AA6-V-6526**, (Longitude: -48°12'16,435", Latitude: -22°26'16,293" e Altitude: 826,28 m); 140°28' e 36,53 m até o vértice **AA6-V-6527**, (Longitude: -48°12'15,622", Latitude: -22°26'17,209" e Altitude: 825,67 m); 138°10' e 41,00 m até o vértice **AA6-V-6528**, (Longitude: -48°12'14,666", Latitude: -22°26'18,202" e Altitude: 825,75 m); 135°43' e 42,19 m até o vértice **AA6-V-6529**, (Longitude: -48°12'13,636", Latitude: -22°26'19,184" e Altitude: 826,20 m); 133°27' e 42,27 m até o vértice **AA6-V-6530**, (Longitude: -48°12'12,563", Latitude: -22°26'20,129" e Altitude: 827,23 m); 131°02' e 37,20 m até o vértice **AA6-V-6531**, (Longitude: -48°12'11,582", Latitude: -22°26'20,923" e Altitude: 828,50 m) e 128°53' e 5,88 m até o vértice **AA6-M-10203**, (Longitude: -48°12'11,422", Latitude: -22°26'21,043" e Altitude: 830,82 m), situado na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 248+264,03 m e no limite do SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2 (matrícula 22.703); deste deflete à direita e segue confrontando com o SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 219°12' e 433,54 m até o vértice **AA6- M-10269**, (Longitude: -48°12'21,006", Latitude: -22°26'31,962" e Altitude: 845,76 m); 223°09' e 68,91 m até o vértice **AA6- M-10268**, (Longitude: -48°12'22,654", Latitude: -22°26'33,596" e Altitude: 844,28 m); 242°39' e 76,84 m até o vértice **AA6- M-10267**, (Longitude: -48°12'25,041", Latitude: -22°26'34,743" e Altitude: 840,51 m); 256°25' e 131,48 m até o vértice **AA6- M-10266**, (Longitude: -48°12'29,510", Latitude: -22°26'35,746" e Altitude: 831,67 m); 265°41' e 97,02 m até o vértice **AA6-M-10265**, (Longitude: -48°12'32,893", Latitude: -22°26'35,983" e Altitude: 817,53 m); 306°02' e 15,53 m até o vértice **AA6-M-10264**,, (Longitude: -48°12'33,332", Latitude:

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/88Y3R-QRFAN-BHGUT-VVV46

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis digital | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA MARIA BERTO DALLA DEA, liberado nos autos em 28/03/2025 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000406-95.2021.8.26.0095 e código IZLOVhKu.

Creci/SP 56.895-F | TJSP 48.852 | (19) 99760-3235
Crea/SP 5070721280 | CNAI/Cofeci - 31939 | delmar.casarin@gmail.com

Processo 0000406-95.2021.8.26.0095/SP, Evento 178, DOCUMENTACAO211, Página 19

Delmar Casarin

Consultor Imobiliário
Engenheiro Civil
Perito Judicial

fls. 279

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada que revendo os Livros a seu cargo, deles consta o seguinte:

CNM: 120311.2.0022703-48

CNS nº 12031-1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 22.703 | ficha 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BROTAS - SP

Brotas, 14 de Março de 2022

Matrícula Nº 22.703 — Ficha Nº 01

IMÓVEL: **UM IMÓVEL RURAL** denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 2**, com a área de 66,1307 hectares, perímetro 6.310,54 metros e benfeitorias de uma casa de sede, ranchos, 2.500 pés de café, 2.000 pés de eucaliptos, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AA6-M-10203**, de coordenadas (Longitude: -48°12'11,422", Latitude: -22°26'21,043" e Altitude: 830,82 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO SANTA MARGARIDA – PARCELA 1, na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 248+264,03 m à 15,00 metros em normal ao eixo da Rodovia; deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 128°49' e 33,37 m até o vértice **AA6-V-6532**, (Longitude: -48°12'10,513", Latitude: -22°26'21,723" e Altitude: 829,88 m); 126°44' e 36,51 m até o vértice **AA6-V-6533**, (Longitude: -48°12'09,490", Latitude: -22°26'22,433" e Altitude: 831,08 m); 124°38' e 37,51 m até o vértice **AA6-V-6534**, (Longitude: -48°12'08,411", Latitude: -22°26'23,126" e Altitude: 832,26 m); 123°04' e 28,53 m até o vértice **AA6-V-6535**, (Longitude: -48°12'07,575", Latitude: -22°26'23,632" e Altitude: 832,97 m); 121°19' e 20,59 m até o vértice **AA6-V-6536**, (Longitude: -48°12'06,960", Latitude: -22°26'23,980" e Altitude: 833,36 m); 120°11' e 23,92 m até o vértice **AA6-V-6537**, (Longitude: -48°12'06,237", Latitude: -22°26'24,371" e Altitude: 833,64 m); 118°43' e 29,38 m até o vértice **AA6-V-6538**, (Longitude: -48°12'05,336", Latitude: -22°26'24,830" e Altitude: 833,79 m) e 118°45' e 9,72 m até o vértice **AA6-M-10204**, (Longitude: -48°12'05,038", Latitude: -22°26'24,982" e Altitude: 835,76 m), situado na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 247+932,38 m e no limite da ESTÂNCIA SANTA CECÍLIA (matrícula 8245), antes Gleba 4 de João Minatel; deste deflete à direita e segue confrontando com a ESTÂNCIA SANTA CECÍLIA com os seguintes azimutes e distâncias: 228°02' e 105,08 m até o vértice **AA6-M-10205**, (Longitude: -48°12'07,770", Latitude: -22°26'27,266" e Altitude: 840,36 m); 229°14' e 146,56 m até o vértice **AA6-M-10206**, (Longitude: -48°12'11,652", Latitude: -22°26'30,376" e Altitude: 827,14 m) e 169°13' e 52,02 m até o vértice **AA6-M-10207**, (Longitude: -48°12'11,312", Latitude: -22°26'32,037" e Altitude: 823,08 m), situado no leito de um CÓRREGO SEM DENOMINAÇÃO; deste deflete à direita e segue pelo referido córrego à jusante, dividindo o veio d'água com a ESTÂNCIA SANTA CECÍLIA (matrícula 8245), com os seguintes

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSYFK-H3SF8-STJBQ-42SSL

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA MARIA BERTO DALLA DEA, liberado nos autos em 28/03/2025 às 16:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000406-95.2021.8.26.0095 e código XpZ9zAE4.

ÚLTIMA PÁGINA DO "PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA" DO SÍTIO SANTA MARGARIDA, PARCELA 1 E 2, MATRÍCULAS N° 22.702 E 22.703, LOCALIZADO NA SP 304 – DEP. AMAURI BARROSO DE SOUZA, NO MUNICÍPIO DE TORRINHA/SP.//////////////////////////

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel RURAL:

À
FORTRAC VEÍCULOS E MAQUINAS AGRÍCOLAS LTDA
CNPJ 46.986.386/0001-53
Rua: Tuiuiús, 450 – Parque Chapadão
Piracicaba/SP – CEP 13.421-260

- Tipo: - Imóvel ÁREA RURAL

- Localização: -ESTRADA ESTADUAL TORRINHA/DOIS CÓRREGOS – km 248 – DISTRITO TABOLEIRO – MUNICÍPIO DE TORRINHA – COMARCA DE BROTAS/SP;

- Dados Cadastrais;

Parcela 1 – Um imóvel Rural denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA**, com área de 53,2352 hectares, ou 21,998 Alq., perímetro de 5.661,70 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha-SP e Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.702 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

Parcela 2 – Um imóvel Rural denominado **SÍTIO SANTA MARGARIDA**, com área de 66.1307 hectares, ou 27,326 alq., perímetro de 6.310,54 metros no distrito Taboleiro, cadastrado no Incra sob o nº 623.105.471.259-0, e Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 355.470.602.486-94, - Município de Torrinha-SP e Comarca de Brotas/SP, Matrícula nº 22.703 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas-SP.

- Características da localização: O imóvel avaliado está localizado na zona rural do município, em frente ao KM 248 da Rodovia Dep. Amauri Barroso de Souza distante 20 Km do município de Dois Córregos e 4 Km do Centro de Torrinha/SP,

com pavimento asfáltico na sua testada , e sem asfalto em seu interior e entorno, com iluminação pública, com água e rede de esgoto. Confrontando com as Fazendas Nova Querência, Sitio 3 D II, Sítio Santa Teresinha e Sítio 3D, conforme consta das matrículas citadas acima;

- Característica do Imóvel: Imóvel rural, com frente para Rodovia, com casa sede, benfeitorias de ranchos, pés de cafés e eucaliptos, pastagens e cercas de arames;



- **Referências Comerciais:**

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-com-rio-centro-brotas-sp-1678400m2-id-2809302014/?source=ranking%2Crp



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-torrinha-com-plantacao-de-soja-3014176376.html



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-area-rural-de-brotas-brotas-sp-240m2-id-2740060625/?source=showcase%2Crp



- Considerações Finais: - Por tratar-se de avaliação Mercadológica, em comparativo com outros imóveis oferecidos na mesma região, com características semelhantes e mesma localização, deve-se prever uma variação de mercado imobiliário, de até 10% (dez) por cento, nos valores de avaliação aqui expressos, diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário. Apreciado os imóveis no estado em que se encontra, a sua localização e benfeitorias da localização, e particularidades, avalio o referido imóvel em:

Parcela 1 – 53.2352 hectares = 532.352 m2 x R$ 9,43 = R$ 5.020.079,00 (Cinco Milhões, Vinte mil e Setenta e Nove Reais)

Parcela 2 – 66.1307 hectares = 661.307 m2 x R$ 9,43 = R$ 6.236.125,00 (Seis Milhões, Duzentos e Trinta e Seis Mil Reais e Cento e Vinte e Cinco Reais)

Piracicaba, 20 de Agosto de 2025.

_____

JOSÉ ALEXANDRE APARECIDO ROSSI
CRECI 66.942