

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**Excelentíssimo Senhor  
DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE  
CACONDE-SP**

**Processo Digital nº 1001210-90.2019.8.26.0103**

**Controle: 2019/001487**

**Classe: Execução de Título Extrajudicial  
Área: Civil**

**Assunto: Contratos Bancários**

**Meritíssimo Juiz:**

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**, nomeado para a função de Auxiliar da Justiça como Perito Judicial pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **LEONOR AUREGLIETTI DE OLIVEIRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido as diligências e estudos que se fizerem necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões que cheguei por intermédio do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Desde já, coloca-se à disposição de Vossa Excelência e das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos ou quaisquer outras informações.

Na oportunidade, aproveita para solicitar o levantamento dos respectivos honorários.

Tapiratiba, 11 de julho de 2022

---

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL  
SÍTIO “BOA VISTA”****SUMÁRIO**

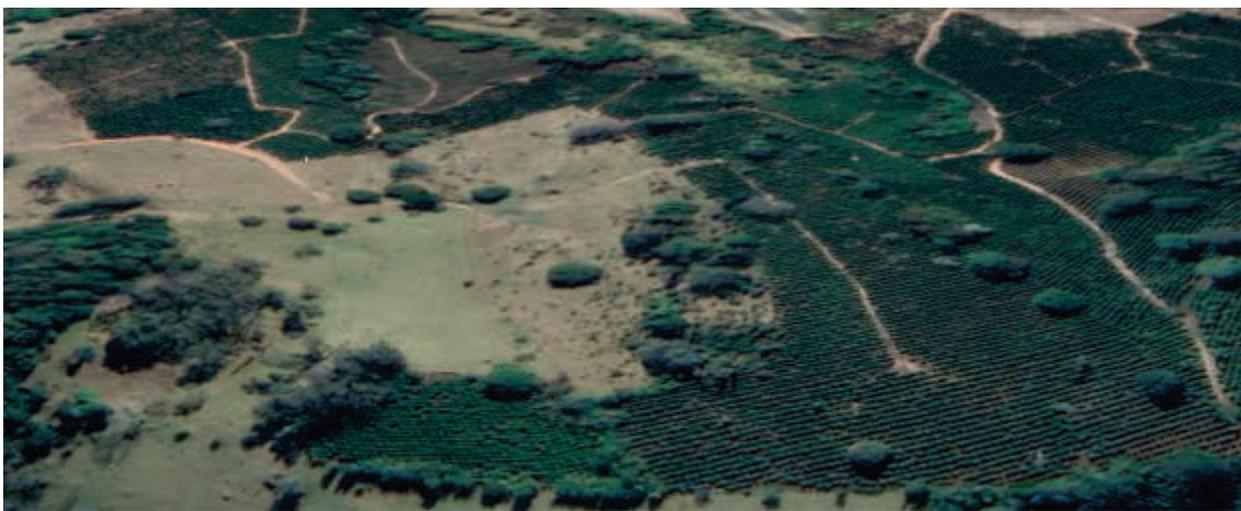
I – PRELIMINARES.....	3
II – VISTORIA.....	3
III – TERRA.....	4
A. LOCALIZAÇÃO.....	4
B. COORDENADAS.....	5
C. INFRA-ESTRUTURA PÚBLICA:.....	7
D. HIDROGRAFIA.....	7
E. ÁREA.....	8
F. CARACTERÍSTICAS DA TERRA.....	8
1. Qualidade.....	8
2. Vocação.....	9
3. Topografia.....	9
G. CULTURA PRINCIPAL EXISTENTE – CAFEICULTURA.....	9
H. CLIMA E PRECIPITAÇÃO PUVIOMÉTRICA.....	10
I. BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
IV – TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	10
V – DA GLEBA.....	10
1. Normas observadas.....	10
2. Metodologia.....	10
3. Procedimentos.....	10
4. Seleção (Pesquisa de Mercado).....	11
5. Evolução dos Cálculos.....	13
VI– CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
VII– ENCERRAMENTO.....	15

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### I – PRELIMINARES

O presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado de imóvel rural, denominado Sítio “Boa Vista”, Bairro Boa Vista, município de Caconde, Estado de São Paulo, representado por um terreno irregular em forma de um polígono, com área total de 7.92,47 ha, ou ainda 3,2746 alqueires, com vocação cafeeira, cujo imóvel encontra-se devidamente matriculado no CRI da Comarca de Caconde sob o nº **2.655** e cadastrado no INCRA sob o nº **620.025.013358-9**.



(Imagem do Google Earth Pro)

### II – VISTORIA

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 24 de junho de 2022, às 09:00 horas, na presença do Senhor: **JOSÉ ROBERTO AUREGLIETTI**, filho da Executada Leonor. e as pesquisas dos imóveis que serviram de comparativo para esta avaliação, colhidas no período de 25 de junho a 07 de julho de 2022.

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### III – TERRA

#### A. LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado está localizado no município de Caconde, Estado de São Paulo.

O acesso é feito pela estrada municipal que liga o município de Caconde – SP, aos bairros Bocaina, Ponte Nova, Engano, Beira Rio, Pontal e Fortaleza..



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

A propriedade fica distante das seguintes cidades:

Caconde; 14 (catorze) km;

Divinolândia: 12,3 km

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento em terra batida, mão direcional dupla, apresentando cerca de 6,00 (seis) metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso em terra.

Destaca que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

Classifica-se como **REGULAR a situação de localização.**



### B. COORDENADAS

21° 36'45'' S

46° 41'16'' W

Altitude: 1.280 metros

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



**VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL EM DIREÇÃO À FAZENDA FORTALEZA**

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL EM DIREÇÃO AO BAIRRO BOA VISTA****C. INFRA-ESTRUTURA PÚBLICA:**

Na região possui telefonia rural, luz elétrica, transporte coletivo de alunos e disponibilidade de mão-de-obra de Caconde e Divinolândia.

**D. HIDROGRAFIA**

A propriedade possui 01 (uma) nascente d'água.

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### E. ÁREA

Um imóvel rural com forma geométrica de um polígono, com área total de 7.92.47 há, ou ainda, 3,2746 alqueires.



Vista parcial da propriedade – imagem aérea Drone Mavic Pro

### F. CARACTERÍSTICAS DA TERRA

#### ***1. Qualidade***

Os podzólicos constituem os grupos de solos predominantes, com fertilidade natural variando de média a alta e aptidão para uso agrícola, pecuário, reflorestamento e preservação.

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

A região é caracterizada pelo relevo suave ondulado, com aflorações rochosas e litossolos nas áreas mais acidentadas.

A propriedade apresenta solo variado com predominância LV – Latosolo vermelho amarelo e menor parte com PV – Argiloso Vermelho Amarelo.

A superfície é seca em aproximadamente 90% da propriedade.

Não possui nenhum tipo de benfeitoria não-reprodutiva (construções, edificações).

Não possui rede de energia elétrica.

### **2. Vocação**

A atividade principal é a cafeicultura.

### **APROVEITAMENTO BENFEITORIAS REPRODUTIVAS**

<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÁREA EM HÁ</b>	<b>% APROVEITAMENTO</b>
Vegetação nativa	1,4247 há	<b>17,99 %</b>
Area em plantio café	4,00 há	<b>50,47 %</b>
Pastagens	2,50 ha	<b>31,54 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.9247 há</b>	<b>100,00</b>

### **3. Topografia**

Topografia ondulada, com erosão controlada por meio de curva de nível.

### **G. CULTURA PRINCIPAL EXISTENTE – CAFEICULTURA**

A propriedade hoje cultiva 11.500 (onze mil e quinhentos) pés de café cujas lavouras recebendo os devidos tratamentos e manutenção..

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### H. CLIMA E PRECIPITAÇÃO PUVIOMÉTRICA

O clima é quente e temperado em Caconde. Chove muito mais no verão que no inverno. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Cwa . 20,1 ° C e a temperatura média em Caconde é 1.472 mm é a pluviosidade média anual.

### IV – TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas e sítios, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

### V – DA GLEBA

#### 1. Normas observadas

- a) NBR-14.653/1 – Normas Brasileiras para Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais;
- b) NBR- 14.653-2 - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Rurais;
- c) Normas aplicando os fatores de transposição e correção, consubstanciadas pelas normas do Curso Avançado para Avaliações de Imóveis do CAAVI/2006;

#### 2. Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto**, tendo para se fixar o custo unitário do alqueire no local, como se encontrar o preço real do imóvel.

#### 3. Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

##### 3.1 – Determinação do preço / alqueire do imóvel avaliando:

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de sítios com vocação cafeeira em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conduzirão ao valor do alqueire.

Esta avaliação saneando as médias de terras em pastagens, nas condições da aludida propriedade, alcançou:

**Nível Fundamentação = Grau I**

**Nível Precisão = Grau II**

### ***4. Seleção (Pesquisa de Mercado)***

Na seleção dos **9 (nove) elementos**, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

Os valores obtidos através de pesquisas com profissionais credenciados junto ao CRECI-SP, por terceiros conhecedores do mercado, em regiões adjacentes ao imóvel avaliando.

Os valores dos elementos comparativos foram homogeneizados, usando-se o fator oferta e subtração do valor das benfeitorias não reprodutivas. Esta subtração do valor das benfeitorias é um critério preliminar para homogeneização dos dados, o que nos permite trabalhar com as propriedades como se todas estivessem sem benfeitorias não reprodutivas possibilitando compará-las utilizando de suas características mais significativas do ponto de vista agrônomo.

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Outro fator importante na escolha dos elementos comparativos foi o critério de escolher imóveis que tivesse por finalidade exclusiva de uso cafeeiro, com pantação ou aptos a plantar, pois nestes casos em específico, a classificação da capacidade de uso pode não apresentar vantagens, já que a separação das terras em tantas classes e subclasses é desnecessária.

As variáveis atribuídas para efeito de elaboração do presente trabalho foram: • A metragem quadrada do imóvel • O preço homogeneizado • A localização do mesmo no município de Caconde-SP • A distância do mesmo relativa à cidade. • Preço por metro quadrado

**Expurgando as respectivas construções temos:**

<b>Informante</b>	<b>Local</b>	<b>Área(m2)</b>	<b>Preço homogeneizado</b>	<b>Distância</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (m2)</b>
Prado R-603		20.000,00	60.000,00	4 km	Caconde	3,00
Prado R-579		18.000,00	160.000,00	6 km	Caconde	8,88
Prado R-238		36.000,00	260.000,00	6 km	Caconde	7,22
Prado R-596		22.164,00	140.000,00	8,5 km	Caconde	6,31
Prado R-334		36.000,00	190.000,00	14 km	Caconde	5,27
Prado R-563		20.000,00	180.000,00	12 km	Caconde	9,00
Prado R-598		25.000,00	175.000,00	10 km	Caconde	7,00
Prado R-231		72.000,00	300.000,00	13 km	Caconde	4,16
Prado R-514		36.000,00	180.000,00		Ccaonde	5,00

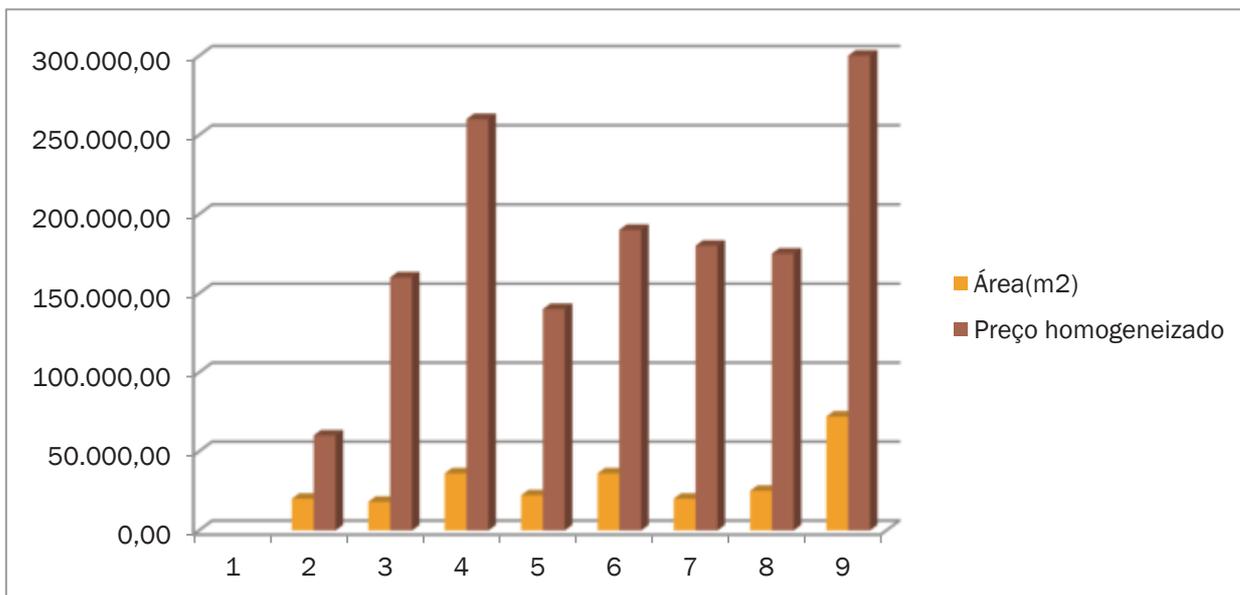
## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



### 5. Evolução dos Cálculos

#### 5.1 - Cálculo da Média Aritmética:

**Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados  
Número de valores pesquisados**

$$\text{Média Aritmética} = R1 + R2 + R3 + R4.....R9 / 9$$

$$\text{Média Aritmética} = R\$ 3,00 + 8,88 + 7,22 + 6,31 + 5,27 + 9,00 + 7,00 + 4,16 + 5,00 / 9$$

$$\text{Média aritmética} = 55,84 / 9$$

$$\text{Média aritmética} = 6,20 / m2$$

**MÉDIA ARITMÉTICA: R\$ 6,20 / m2**

#### 5.2 - Cálculo da Média Ponderada:

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Adotou-se 20% (vinte por cento) como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores / m2 inferiores a R\$ 5,58 (média aritmética – 10%) e superiores a R\$ 6,82 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação, restou o seguinte imóvel pesquisado:

Informante	Local	Área(m2)	Preço homogeneizado	Distancia	Município	Preço(m2)
Prado R-596		22.164,00	140.000,00	8,5 km	Caconde	6,31
Prado R-334		36.000,00	190.000,00	14 km	Caconde	5,27

**Média Ponderada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação**

$$MP = 6,31 + 5,27 / 2$$

$$MP = 11,58 / 2$$

**MÉDIA PONDERADA: R\$ 5,79 P/ m2**

**VALOR DAS TERRAS= R\$ 5,79 \* 79.247,00**

**VALOR DAS TERRAS: R\$ 458.840,13**

**(QUATROCENTOS E CINCOENTA E OITO MIL,  
OITOCENTOS E QUARENTA REAIS E TREZE  
CENTAVOS**

**VI- CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Observando a pesquisa de mercado feita na região, nota-se uma tendência de muitas ofertas com preços acima do real valor de mercado.

Não perdemos neste momento a noção de que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel encontra-se dentro dos padrões reais de mercado.

**VII– ENCERRAMENTO**

Trata-se de uma AVALIAÇÃO que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localizações sócio-econômica.

Os elementos constantes da documentação estão corretos e, as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

Nada mais tendo a tratar, dá-se por encerrado o presente Parecer que é composto de 15 (quinze) laudas virtuais, mais o anexo, com pesquisa de mercado (imóveis referenciais) e aerofotografias do imóvel avaliando.

Tapiratiba, 11 de julho de 2021

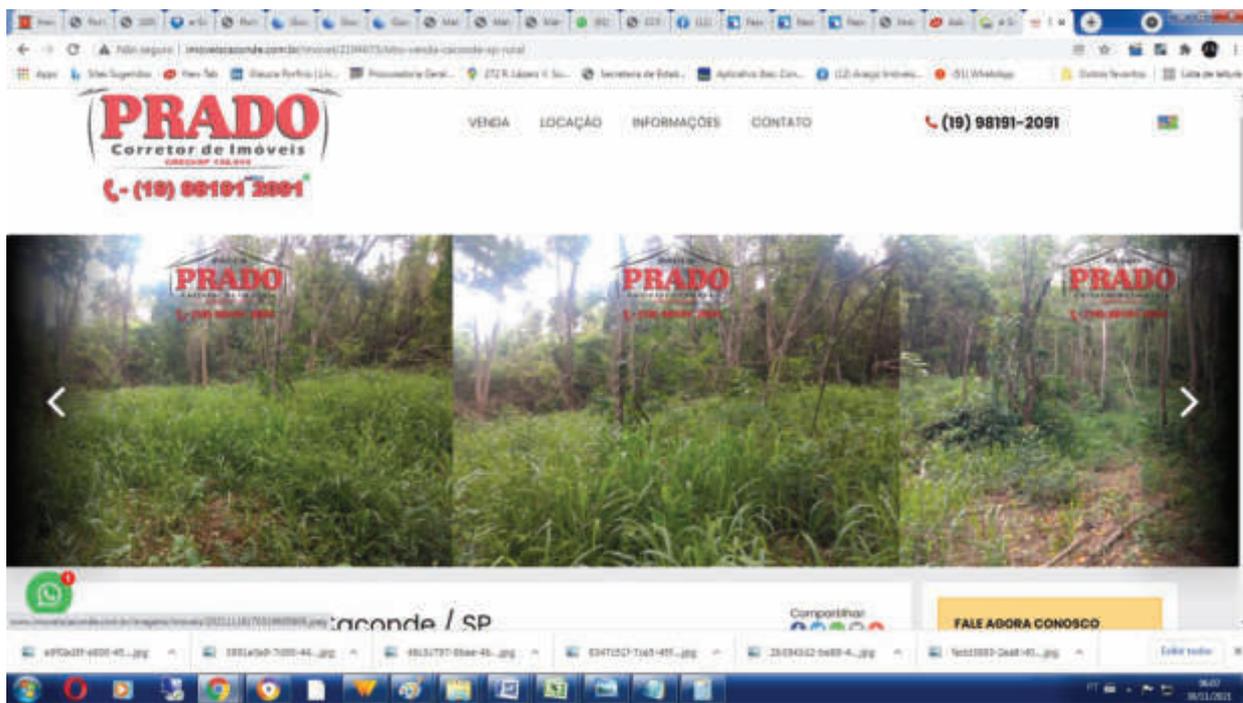
---

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
 Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
 CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
 e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**FICHA DE PESQUISA DE IMOVEL RURAL –**  
**IMOVEL REFERENCIAL 01 – PRADO IMÓVEIS**

- ➡ V-603: IMÓVEL RURAL PARA VENDA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP
- ✓ 20.000,00M<sup>2</sup> (VINTE MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA TOTAL
- ✓ ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO A CIDADE
- ➡ VALOR PRETENDIDO: R\$60.000,00



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 02 – PRADO IMÓVEIS

- Código: **V-579**
- Bairro: **Rural**
- Área Total: **18.000,00 m<sup>2</sup>**

## I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

➔ IMÓVEL RURAL PARA VENDA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP

- CONTENDO 18.000m<sup>2</sup> (DEZOITO MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA TOTAL
- PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS
- CÓRREGO NA PROPRIEDADE
- NA BEIRA DO RIO BOM JESUS

➔ R\$160.000,00



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

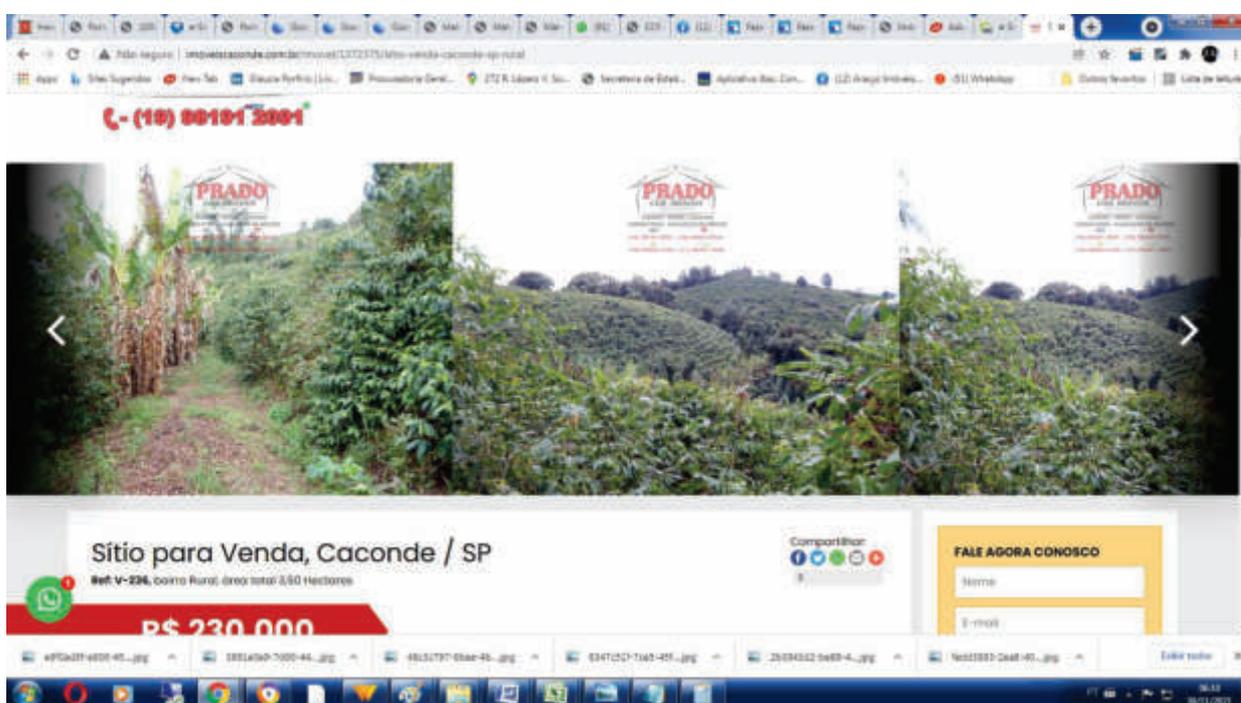
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 03 – PRADO IMÓVEIS

IMÓVEL V-236: IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A CIDADE, MEDINDO EM SUA TOTALIDADE 3,60 HECTARES, PLANTAÇÃO DE CAFÉ COM APROXIMADAMENTE 9.700 PÉS EM PRODUÇÃO TIPO MUNDO NOVO, LINDA VISTA.



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
 Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
 CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
 e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

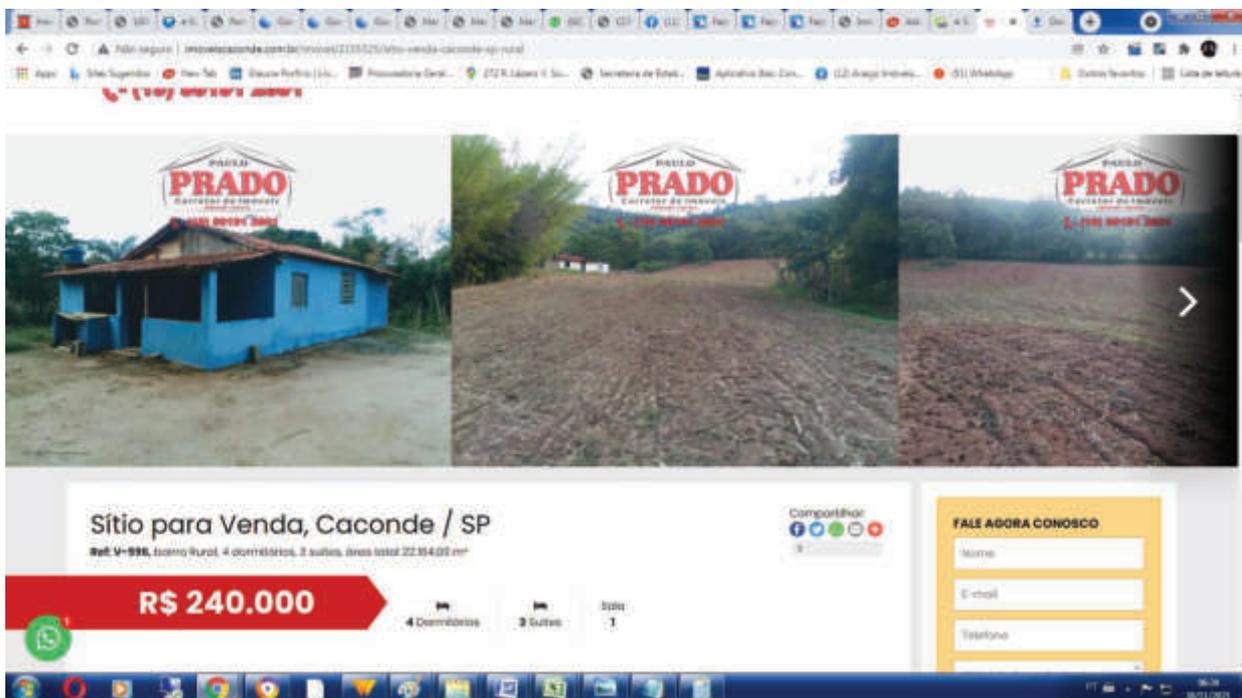
### IMÓVEL REFERENCIAL 04 – PRADO IMÓVEIS

➡ V-596: SÍTIO PARA VENDA LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP

✓ ÁREA TOTAL 22.164,42M<sup>2</sup> (VINTE E DOIS MIL, CENTO E SESENTA E QUATRO METROS QUADRADOS E CENTIMETROS QUADRADOS)

- ✓ RESIDENCIA COM 04 (QUATRO) DORMITÓRIOS
- ✓ 03 (TRÊS) BANHEIROS, SENDO 02 (DOIS) A REFORMAR
- ✓ SALA
- ✓ COZINHA
- ✓ ÁREA DE SERVIÇO COBERTA
- ✓ 02 (DUAS) NASCENTES DE ÁGUA NA PROPRIEDADE
- ✓ CÓRREGO DIVINDO A PROPRIEDADE
- ✓ ÁREA EM PASTOS APTA PARA PLANTIO

➡ VALOR PRETENDIDO: R\$240.000,00 (ACEITAMOS PROPOSTAS EM DINHEIRO A VISTA)



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 05 – PRADO IMÓVEIS

IMÓVEL 334 - EXCLUSIVIDADE PRADO IMÓVEIS. IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAÇONDE-SP, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, A APROXIMADAMENTE 07KM DA CIDADE, MEDINDO EM SUA TOTALIDADE 3,60HA. (TRÊS HECTARES E SESENTA ARES), OU 36.000M<sup>2</sup> (TRINTA E SEIS MIL METROS QUADRADOS), REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAÇONDE-SP, CONTENDO 11.000 PÉS DE CAFÉ TIPO CATUAÍ EM PRODUÇÃO, IMÓVEL RESIDENCIAL CONTENDO 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, VARANDA, ÁREA DE SERVIÇO COBERTA, FOGÃO A LENHA COM CHURRASQUEIRA, TERREIRO AMPLO PARA SECAGEM DE CAFÉ, NASCENTE DE ÁGUA NA PROPRIEDADE, LUZ NA PROPRIEDADE COM TRANSFORMADOR TRIFÁSICO DE 30KVA, CÓRREGO NA PROPRIEDADE, HORTA, POMAR, GALINHEIRO, COM ACESSO AO RIO PARDO, LINDA VISTA PARA O RIO PARDO.

Site: imoveis.prado.com.br/propriedades/334334/Sítio-para-venda-rural

☎️ (19) 36191 3331

**PRADO**

**Sítio para Venda, /**  
 Ref: V-334, Sítio para Venda, bairro Rural, 3 dormitórios, 1 banheiro, área total 3,60 Hectares

Compartilhar: [Facebook] [Twitter] [LinkedIn] [WhatsApp]

**R\$ 270.000**

3 Dormitórios | 1 Banheiro | Sala 1

**FALE AGORA CONOSCO**

Nome:

E-mail:

Telefone:

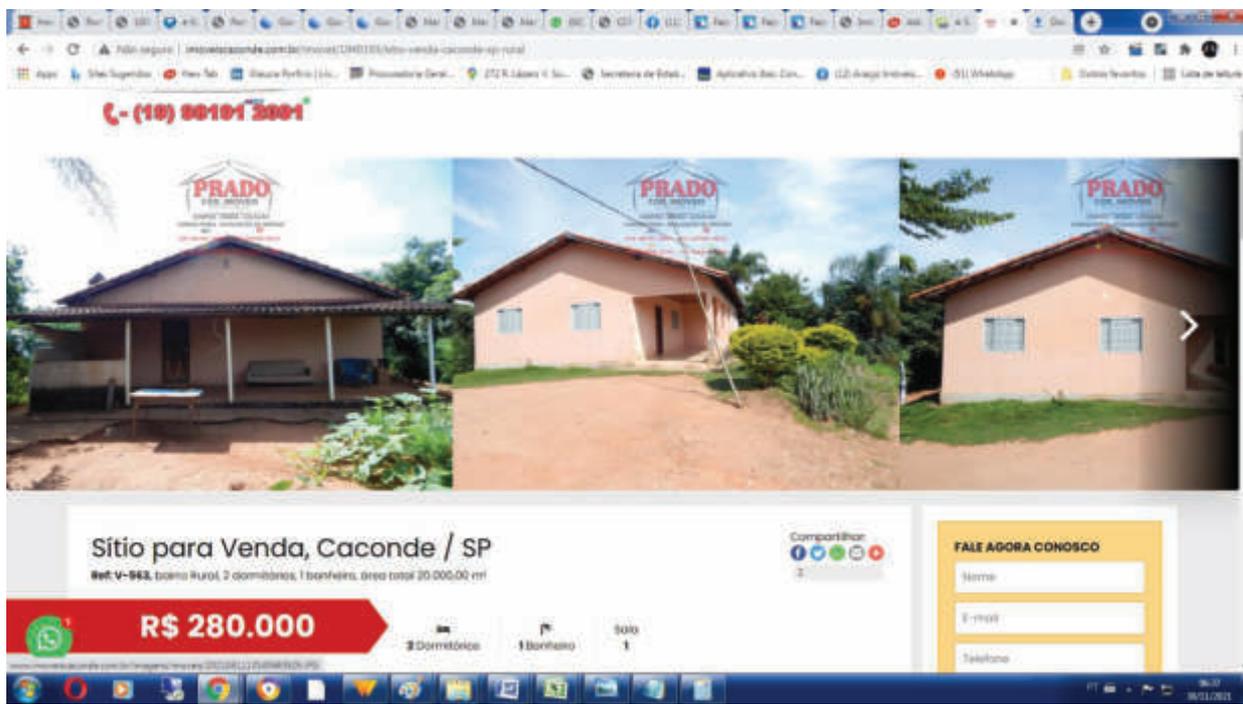
## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
 Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
 CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
 e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 06 – PRADO IMÓVEIS

V-563: SÍTIO COM ACESSO A REPRESA GRAMINHA EM CACONDE-SP.

- ✓ 20.000,00M<sup>2</sup> (VINTE MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA TOTAL
  - ✓ CASA CONTENDO 02 (DOIS) DORMITÓRIOS
  - ✓ SALA
  - ✓ COZINHA
  - ✓ BANHEIRO
  - ✓ VARANDA
  - ✓ ACESSO A REPRESA GRAMINHA
- ACEITA PROPOSTAS.  
 R\$280.000,00



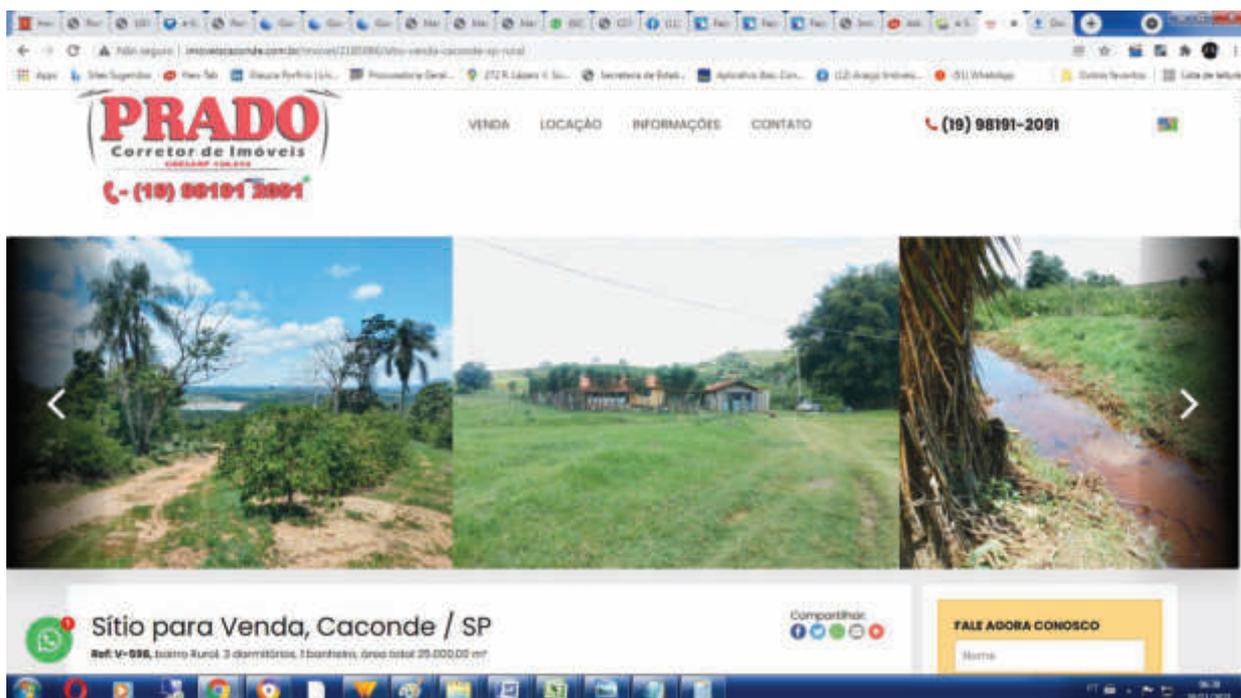
## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 07 – PRADO IMÓVEIS

V-598: SÍTIO PARA VENDA LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAÇONDE-SP

- ✓ CONTENDO 25.000,00M<sup>2</sup> (VINTE E CINCO MIL METROS QUADRADOS DE ÁREA TOTAL)
- ✓ 7.000 (SETE MIL) PÉS DE CAFÉ EM PRODUÇÃO
- ✓ RESIDENCIA CONTENDO 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS, BANHEIRO, SALA, COZINHA E ÁREA EXTERNA
- ✓ CÓRREGO PERCORRENDO A PROPRIEDADE
- ✓ VALOR ALTERA PARA R\$245.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS) SEM A COLHEITA DE 2022.

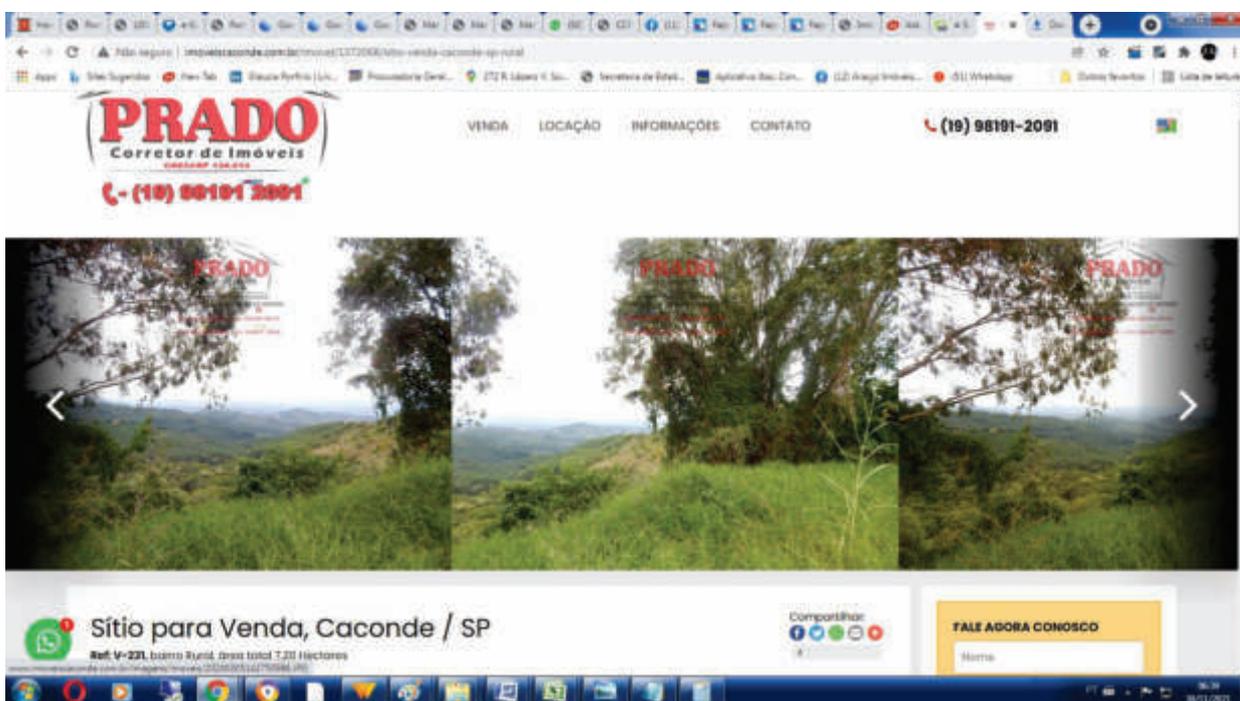


## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
 Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
 CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643  
 e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 08 – PRADO IMÓVEIS

IMÓVEL 231 - IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAÇONDE-SP, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO COM COM ACESSO SOMENTE POR ASFALTO, MEDINDO EM SUA TOTALIDADE 7,20 HECTARES EM PASTOS CULTIVADOS, A MAIS DE 1000 METROS DE ALTITUDE, IDEAL PARA EMPREENDIMENTOS, CULTIVO DE CAFÉ MAQUINÁVEL, PASTAGEM PARA CRIAÇÃO DE GADO.



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

### IMÓVEL REFERENCIAL 09 - PRADO IMÓVEIS

IMÓVEL V-514: IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CACONDE-SP, CONTENDO 3,6 HECTARES EM PASTOS CULTIVADOS, COM RESIDENCIA CONTENDO 04 (QUATRO) DORMITÓRIOS, 02 (DOIS) BANHEIROS, SENDO 01 (UM) COM BANHEIRA, SALA, COZINHA AMPLA, VARANDA, TULHA, CÓRREGO, 02 (DOIS) AÇUDES, POMAR.



**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**AEROFOTOGRAFIAS DO SITIO “BOA VISTA”**

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com



**ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 36571602/36571643

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

