

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
(MCDDM) e Método Evolutivo**

Referência: 05-02.04.2026

Sítio Santa Filomena

Responsável Técnico: Clorivaldo Antônio Marchiori

CRECI: 36.162

Data: 02/04/2026

SUMÁRIO

1. FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.01
2. OBJETIVO.....	PAG.02
3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	PAG.02
4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	PAG.02
5. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	PAG.02
6. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL.....	PAG.04
7. METODOLOGIA UTILIZADA.....	PAG.09
8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	PAG.09
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	PAG.10
10. PESQUISA DE AMOSTRAS.....	PAG.93
11. CÁLCULOS.....	PAG.110
12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.130
13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES.....	PAG.131
14. QUESITOS.....	PAG.131
15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	PAG.131
16. ANEXOS.....	PAG.131

1. FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO

Data: 02/04/2026

Código do laudo: 5-02.04.2026

Finalidade: Alienação

Objetivo: Determinação do valor de mercado para compra e venda.

Proprietários: Anderson Evandro de Oliveira e Maria Lucineia de Toledo Oliveira

Matrícula nº 3.188 CRI de Amparo – SP

Endereço: Estrada Vicinal do Bairro dos Limas, s/n, Zona Rural

Georreferencia: 22°43'41.7"S 46°40'22.4"W

Cidade/UF: Monte Alegre do Sul

Área do terreno: 22,5 Ha

Valor do imóvel: **R\$ 2.940.000,00**

Classificação quanto à liquidez: **Média**

Metodologia aplicada: MCDDM e Método Evolutivo

Responsável Técnico: Clorivaldo Antônio Marchiori

Creci: 36.162

2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel, considerando as condições físicas, legais e mercadológicas.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Destina-se à alienação de bens em procedimento judicial.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado em uma região rural, a aproximadamente 9 km do centro de Monte Alegre do Sul/SP e a 16 km do município de Amparo/SP.

A região caracteriza-se pelo baixo desenvolvimento urbano, contando com poucos prédios públicos destinados ao uso da população. Há uma escola primária, a EMEIEF Antônio Bruno Daólio, e um posto de saúde. Também existem um pequeno mercado e um bar que atendem à reduzida população local.

Por tratar-se de uma área predominantemente produtiva, observam-se diversas propriedades com atividades agropecuárias, como criação de gado de corte, produção de frangos e diferentes tipos de cultivos.

A topografia da região é, em sua maior parte, ondulada. Assim, é comum encontrar propriedades com áreas produtivas situadas nas partes mais baixas, onde o terreno apresenta menor inclinação, enquanto as áreas de mata nativa concentram-se nos topos dos morros mais altos e íngremes, que não possuem exploração comercial.

5. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

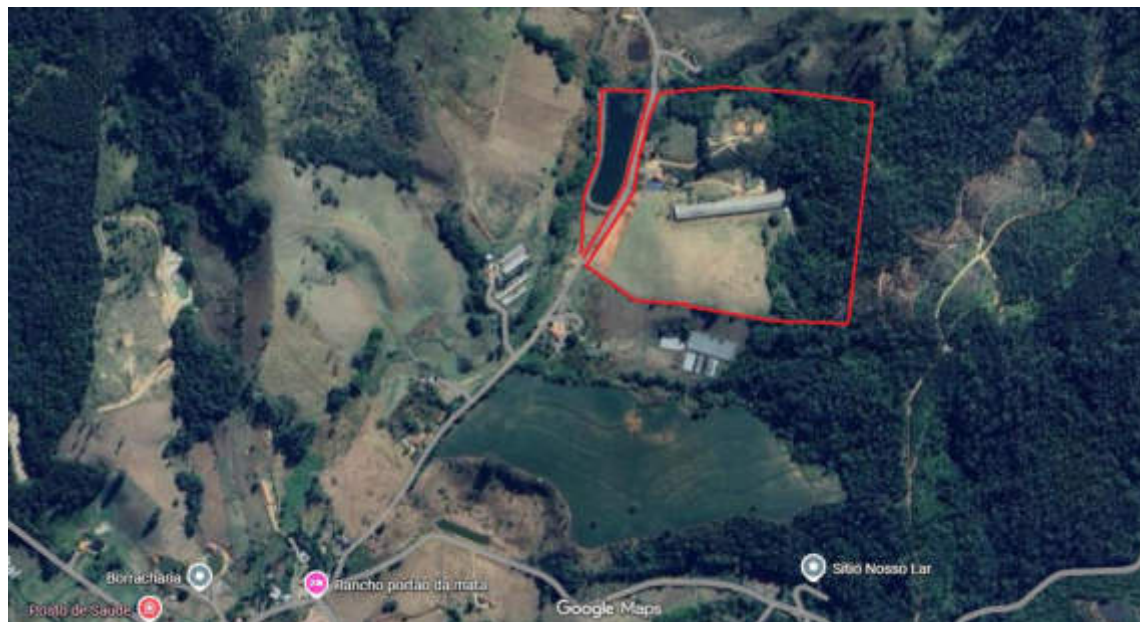
Endereço: Estrada Vicinal do Bairro dos Limas, s/n, **Zona Rural**

Bairro: **Limas**

Cidade/UF: **Monte Alegre do Sul – SP**

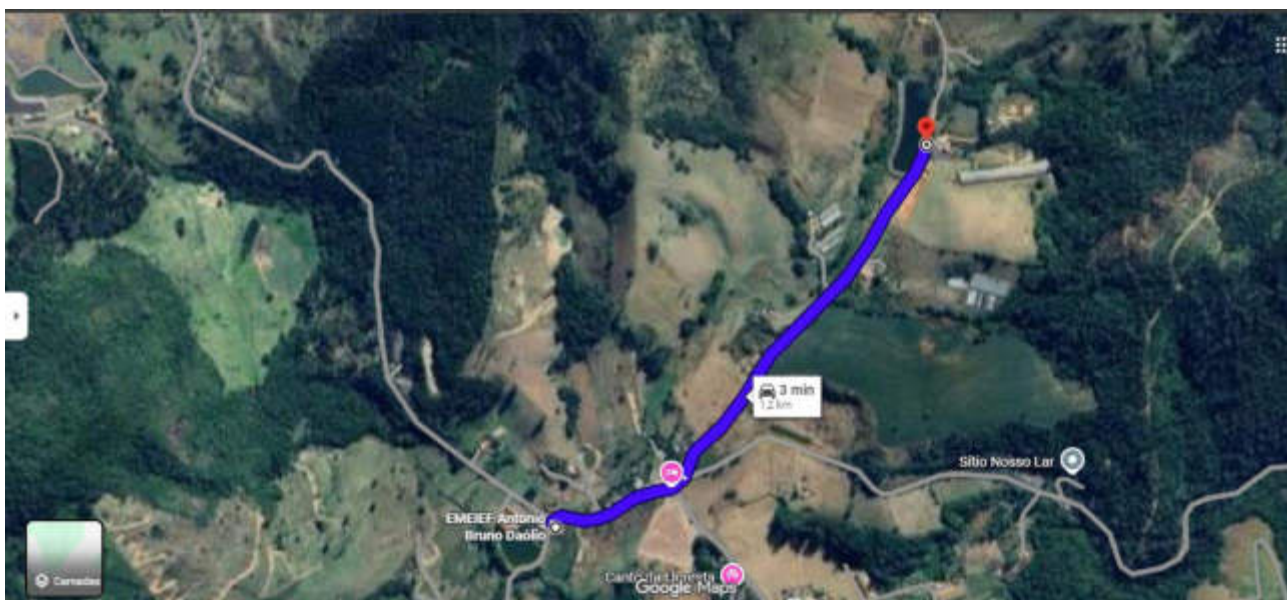
CEP: **13820-000**

Georreferencia: 22°43'41.7"S 46°40'22.4"W



Trata-se de um imóvel rural denominado Sítio Santa Filomena, localizado no Bairro dos Limas, zona rural do município de Monte Alegre do Sul/SP, com acesso principal pela Estrada Vicinal do Bairro dos Limas. O acesso ao imóvel pode ser realizado tomando-se como ponto de referência a Escola Municipal EMEIEF Antônio Bruno Daólio, situada na Estrada Vicinal do Bairro dos Limas, s/n, Zona Rural, Monte Alegre do Sul/SP.

A partir desse ponto, segue-se pela referida via por aproximadamente 1,2 km, no sentido do Bairro da Moenda, até alcançar a entrada da propriedade. O trajeto até o imóvel é realizado praticamente em sua totalidade por via pavimentada, sendo apenas os últimos 900 metros percorridos por estrada de terra. Essa via não pavimentada apresenta-se consolidada, tradicional e bem conservada, garantindo boas condições de trafegabilidade e acesso ao imóvel ao longo de todo o ano.



6. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL

Data da vistoria: 23/02/2026

Hora de início: 08:50

Hora de encerramento: 10:40

Conforme consta na matrícula imobiliária, a propriedade possui área total de aproximadamente 22,50 hectares.

O imóvel apresenta formato aproximado de um polígono regular, assemelhando-se a um quadrado. **A estrada municipal atravessa a propriedade**, dividindo-a em duas partes distintas:

- **Gleba A:** corresponde à porção principal e de maior extensão da propriedade, onde se concentram as benfeitorias existentes, as áreas de pastagem e a estrutura de granja em funcionamento.

- **Gleba B:** corresponde à porção menor da propriedade, composta predominantemente por um tanque destinado à atividade de piscicultura, utilizado para criação de peixes da espécie pacu.

O imóvel confronta-se com propriedades rurais vizinhas, destacando-se:

- Sítio de José Mangolim em uma das divisas;
- Propriedade de Paschoal Ferraresso na porção dos fundos;
- Parte da divisa delimitada por curso d'água natural (córrego), que separa a propriedade das terras que pertenceram a Ageu Siqueira Gonçalves e José Oscar Gonçalves.

De modo geral, trata-se de propriedade rural inserida em região predominantemente agrícola e de sítios produtivos, apresentando boa acessibilidade e condições favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias.

6.1 TOPOGRAFIA E CONDIÇÕES DE APROVEITAMENTO

A maior parte da área apresenta relevo ondulado a suavemente ondulado, que apesar da presença de elevações naturais, permite a mecanização em parte da área útil, possibilitando o desenvolvimento de atividades agropecuárias com relativa facilidade operacional. Na porção posterior da propriedade, observa-se uma área com relevo mais montanhoso e de maior declividade praticamente impossibilitando mecanização onde se encontra vegetação nativa, caracterizando trecho com menor grau de aproveitamento produtivo e atualmente não explorado economicamente. De forma geral, o imóvel apresenta condições topográficas compatíveis com a exploração agropecuária mecanizada em parte de sua extensão, mantendo ainda trechos preservados com cobertura vegetal natural.

6.2 BENFEITORIAS EXISTENTES

O imóvel apresenta benfeitorias de padrão construtivo simples, com dimensões reduzidas e características compatíveis com propriedades rurais voltadas à atividade agropecuária.

Casa sede

Existe na propriedade uma casa sede construída em alvenaria com teto em forro de PVC, composta por três quartos, sala e cozinha, apresentando dimensões modestas aproximadamente 10x10 metros e padrão construtivo simples. O estado de conservação da edificação é considerado médio, pois apresenta alguns pontos que necessitam reparos, mas nada que comprometa seu uso.

Casa secundária

Existe ainda uma segunda residência de menor porte de cerca de 9x6,3 metros, composta por dois quartos, a qual não foi possível vistoriar internamente no momento da inspeção. Pela observação externa, trata-se igualmente de construção de padrão simples como a casa de sede, aparentemente sendo construídas na mesma época, provavelmente destinada a moradia de funcionários em apoio à atividade rural.

Tulha

A propriedade conta ainda com uma tulha de cerca de 9,0x5,8 metros que também não foi possível acessar internamente, essa benfeitoria é destinada ao armazenamento de ferramentas e utensílios utilizados nas atividades da propriedade, apresentando características construtivas simples e função essencialmente operacional.

Edificação de apoio à granja

Existe também uma construção destinada ao apoio das atividades da granja, com aproximadamente 20,8 x 4,2 metros, composta pelos seguintes ambientes:

- 1 vestiário feminino
- 1 vestiário masculino
- Cozinha simples
- Escritório administrativo
- Banheiro Individual
- Depósito de ferramentas

A edificação apresenta padrão construtivo simples, com estado de conservação classificado entre **médio** e **médio/ruim**, sendo utilizada como estrutura de suporte às atividades produtivas da propriedade.

Instalações agropecuárias – granja

A propriedade conta com estrutura destinada à criação de frangos de corte, composta por dois galpões avícolas que, juntos, totalizam aproximadamente 195 metros de comprimento por 22 metros de largura, possibilitando capacidade produtiva estimada de cerca de 45.000 aves.

A granja opera em sistema semiautomatizado, possuindo:

- Sistema automatizado de alimentação Siloflex CASP
- Sistema automatizado de bebedouros

- 4 aquecedores a lenha de acionamento manual, sendo 2 da marca Debona e 2 da marca Agrobona
- 2 silos para estocagem de ração: um silo Casp com capacidade para 24 m³ e um silo Edege com capacidade para 22 toneladas, responsáveis pelo abastecimento do sistema de alimentação das aves
- 2 Caixas D'água de 1.500 litros cada destinadas para medicação das aves

TANQUE PARA PISCICULTURA - Gleba B

Aproximadamente 12.000m² de espelho d'água.

Profundidade média de 3,75 metros.

2 aeradores.

Atualmente em uso para criação de pacus.

6.3 - RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel dispõe de poço artesiano, responsável pelo abastecimento hídrico da propriedade, com vazão aproximada de 3.600 litros por hora, garantindo autonomia no fornecimento de água para uso doméstico e atividades agropecuárias.

Verificou-se ainda a existência de uma mina d'água natural no interior da propriedade, a qual, embora atualmente não esteja sendo explorada, apresenta potencial de aproveitamento hídrico futuro.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Por se tratar de uma área rural com benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, adota-se como prioritário o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, conforme orienta a NBR 14.653, para determinação do valor das terras e das benfeitorias **não reprodutivas** (casa sede, casas de funcionários e demais construções de apoio).

Para a valoração da granja, será utilizado o **Método Evolutivo**, uma vez que, na amostra coletada, não foram identificados imóveis comparáveis que possuam benfeitoria semelhante.

Considerando que a propriedade possui um tanque destinado à piscicultura, e que tal estrutura configura um diferencial relevante no contexto produtivo do imóvel, seu valor de reedição será devidamente considerado. Para tanto, será adotado como referência um tanque com características semelhantes ao existente, sendo esse valor igualmente incorporado aos cálculos.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário local apresenta comportamento estável, embora não esteja aquecido. A região oferece propriedades com valores, dimensões e finalidades variadas. É importante destacar que o valor expressivo do imóvel, compatível com suas características e com o mercado local, reduz o número de interessados potenciais.

Diante desse cenário, a **liquidez do imóvel é considerada média**, pois trata-se de uma propriedade com exploração agropecuária já consolidada, capaz de gerar renda contínua. Esse aspecto a diferencia de imóveis sem atividade produtiva estabelecida, que geralmente apresentam menor atratividade e maior tempo de comercialização