

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653.

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no Bairro Palmital, em região de característica mista, com predominância de áreas rurais e ocupação residencial de baixa densidade. O entorno é composto por chácaras e imóveis unifamiliares, com acesso por vias municipais e infraestrutura básica parcial.

Trata-se de área em desenvolvimento, com potencial de valorização a médio e longo prazo, sendo que o acesso a comércio e serviços ocorre, em geral, nas regiões mais centrais do município.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: UM TERRENO, contendo uma casa, com área de **59.471,58m²** localizado no Bairro Palmital, neste município, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se no ponto P01 de coordenada E= 243.679,66 N= 7.428.058,87; desse ponto segue pelo azimute de 77°09'27" por uma distância de 58,20 metros, até atingir o ponto P02 de coordenada E= 243.736,40 N= 7.428.071,81; desse ponto segue pelo azimute de 77°10'00" por uma distância de 185,66 metros, até atingir o ponto P03 de coordenada E= 243.917,47 N= 7.428.112,84; desse ponto segue pelo azimute de 76°34'42" por uma distância de 96,14 metros, até atingir o ponto P04 de coordenada E= 244.010,99 N= 7.428.135,15; desse ponto segue pelo azimute de 76°23'27" por uma distância de 141,73 metros, até atingir o ponto P05 de coordenada E= 244.148,74 N= 7.428.168,50; desse ponto segue pelo azimute de 75°42'25" por uma distância de 131,36 metros, até

Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

atingir o ponto P06 de coordenada E= 244.276,04 N= 7.428.201,37; confrontando até aqui com a Matrícula nº 12.599 do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, desse ponto segue pelo azimute de 184°22'77" por uma distância de 19,50 metros, até atingir o ponto P07 de coordenada E= 244.274,55 N= 7.428.181,49; desse ponto segue pelo azimute de 174°06'09" por uma distância de 18,34 metros, até atingir o ponto P08 de coordenada E= 244.276,47 N= 7.428.163,25; desse ponto segue pelo azimute de 136°55'56" por uma distância de 14,84 metros, até atingir o ponto P09 de coordenada E= 244.286,61 N= 7.428.152,41; desse ponto segue pelo azimute de 150°10'49" por uma distância de 9,20 metros, até atingir o ponto P10 de coordenada E= 244.291,18 N= 7.428.144,42; desse ponto segue pelo azimute de 126°21'11" por uma distância de 1,98 metros, até atingir o ponto P11 de coordenada E= 244.292,77 N= 7.428.143,25; desse ponto segue pelo azimute de 259°47'35" por uma distância de 4,15 metros, até atingir o ponto P12 de coordenada E= 244.288,69 N= 7.428.142,52; desse ponto segue pelo azimute de 271°28'35" por uma distância de 10,84 metros, até atingir o ponto P13 de coordenada E= 244.277,85 N= 7.428.142,80; desse ponto segue pelo azimute de 226°09'37" por uma distância de 6,81 metros, até atingir o ponto P14 de coordenada E= 244.272,93 N= 7.428.138,10; desse ponto segue pelo azimute de 180°22'14" por uma distância de 21,13 metros, até atingir o ponto P15 de coordenada E= 244.272,79 N= 7.428.116,97; desse ponto segue pelo azimute de 109°35'43" por uma distância de 8,39 metros, até atingir o ponto P16 de coordenada E= 244.280,70 N= 7.428.114,16; desse ponto segue pelo azimute de 90°08'29" por uma distância de 8,30 metros, até atingir o ponto P17 de coordenada E= 244.289,00 N= 7.428.114,14; desse ponto segue pelo azimute de 78°53'33" por uma distância de 9,16 metros, até atingir o ponto P18 de coordenada E= 244.297,99 N= 7.428.115,90; desse ponto segue pelo azimute de 93°16'15" por uma distância de 2,33 metros, até atingir o ponto P19 de coordenada E= 244.300,32 N= 7.428.115,77; desse ponto segue pelo azimute de 222°52'44" por uma distância de 5,32 metros, até atingir o ponto P20 de coordenada E= 244.296,69 N= 7.428.111,87; desse ponto segue pelo azimute de 259°50'58" por uma distância de 9,61 metros, até atingir o ponto P21 de coordenada E= 244.287,30 N= 7.428.110,19; confrontando até aqui pelo Ribeirão Avecuia com o imóvel da Transcrição nº 10.044 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz - SP, desse ponto segue pelo azimute de 251°31'37" por uma distância de 26,00 metros, até atingir o ponto P22 de coordenada E= 244.262,56 N= 7.428.101,92; desse ponto segue pelo azimute de 254°14'43" por uma distância de 13,67 metros, até atingir o ponto P23 de coordenada E= 244.249,40 N= 7.428.098,21; desse ponto segue pelo azimute de 253°21'39" por uma distância de 92,05 metros, até atingir o ponto P24 de coordenada E= 244.161,22 N= 7.428.071,85; desse ponto segue pelo azimute de 254°44'13" por uma distância de 145,19 metros, até atingir o ponto P25 de coordenada E= 244.021,15 N= 7.428.033,63; desse ponto segue pelo azimute de 254°58'05" por uma distância de 104,85 metros, até atingir o ponto P26 de coordenada E= 243.919,89 N= 7.428.006,44; desse ponto segue pelo azimute de 255°12'13" por uma distância de 187,25 metros, até atingir o ponto P27 de coordenada E= 243.738,86 N= 7.427.958,62; confrontando até aqui com a Matrícula

Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

nº 60.497 do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, desse ponto segue pelo azimute de 339°55'52" por uma distância de 9,92 metros, até atingir o ponto P28 de coordenada E= 243.735,32 N= 7.427.967,88; desse ponto segue pelo azimute de 331°51'34" por uma distância de 32,71 metros, até atingir o ponto P29 de coordenada E= 243.719,89 N= 7.427.996,73; desse ponto segue pelo azimute de 326°58'46" por uma distância de 65,76 metros, até atingir o ponto P30 de coordenada E= 243.684,06 N= 7.428.051,86; desse ponto segue pelo azimute de 327°55'39" por uma distância de 8,27 metros confrontando até aqui com a Estrada Municipal do Bairro do Palmital até atingir o ponto de início da presente descrição perimétrica. **(transcrição da matrícula)**

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total: 59.471,58m²

Matrícula nº 63.031 do CRI de Porto Feliz/SP

Endereço: Haras Recanto dos Gypsies

INCRA Nº 632.074.005.649-9

SICAR -SP (AV05) 35406060349966

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 900.000,00	31.000	R\$ 29,03
2	R\$ 2.000.000,00	30.000	R\$ 66,67
3	R\$ 1.900.000,00	24.200	R\$ 78,51

Média dos valores por m²: R\$ 58,07

CÁLCULO MÉDIO

Considerando a área total do imóvel de 59.471,58m², conforme constante na matrícula e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de R\$ 58,07 por metro quadrado, apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$59.471,58m^2 \times R\$ 58,07 = R\$ 3.453.540,85$$

Jessika Neves – Avaliadora de imóveis**CONCLUSÃO**

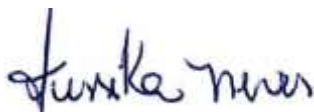
O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 3.454.000,00** (três milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais), considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 14 de abril de 2026.



Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198

Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

ELEMENTOS

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-infraestrutura-internet-zona-rural-porto-feliz-sp-31000m2-id-2811686317/>



2. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-regiao-de-porto-feliz-sp-2938121695.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=23



3. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-excelente-localizacao-itu-sp-3014772301.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19

