LAUDO DE AVALIAÇÃO

A quem possa interessar,

Corretor Avaliador: Sérgio Antonio de Oliveira, brasileiro, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECISP sob Nº 173192, com escritório imobiliário à Rua: Pio Avelino, 1009 – Bairro: Centro – Patrocínio Paulista SP, e-mail oliveiraimoveispp@gmail.com. na qualidade de corretor avaliador apresenta o seguinte:

OBJETO DO LAUDO

O imóvel avaliado é uma propriedade rural cadastrada no CRI de Patrocínio Paulista – SP, sob número da Matricula 4573, com área de 2,26,43 há, que se encontra localizada frente a estrada municipal Wilson Do Couto Rosa entrada a direita para a cidade e saída a esquerda para zona rural no município e comarca de Patrocínio Paulista-SP

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

No local existe; Uma gleba com área de 2,26,43 há, objeto da matricula 4573. do CRI de Patrocínio Paulista SP. Área sem benfeitorias, somente cercada com cerca de arames farpados por dois lados respectivos. Solo conhecido como terra fértil produtiva e rica em nutrientes, com topografia plana, com todo aproveitamento para culturas de plantio, localizada em uma divisa de área rural com expansão para urbana futura.

PROPRIETÁRIO(S)

João Batista Toloi.

NÍVEL DE PRECISÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ATAIDE MARCELINO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 15:09 , sob o número WPPL26700016738
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005025-39.2021.8.26.0196 e código j7j2AbEp.

Para a obtenção do valor do Imóvel, foi utilizado o processo de Preço de Mercado, método comparativo de valores aplicados na região, pois neste caso não se aplica NBR-14.653-2, item 8.32 norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis semelhantes; Por se tratar de um imóvel especifico. Foram elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais de valores da região do Imóvel e dados de mercado, conversas com outros profissionais da área imobiliária, agrônomos e minha experiência profissional na atuação da área imobiliária.

PREÇO DE MERCADO

O montante realmente pago ou a ser pago pelas terras do referido imóvel em uma transação comercial, se justificara pela sua especificidade e utilização no momento, em se tratando deste imóvel com tais características e suas finalidades, farei a avaliação do imóvel, baseado em método comparativo direto de dados do mercado local.

CARACTERIZAÇÃO DO IMOVEL NA REGIÃO

O que caracteriza a região do imóvel avaliado é a localização privilegiada dentro da área de expansão urbana do município. Ela também pode ser explorada por atividades agrícolas, com sua área de fácil acesso de logística sentido cidade e campo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Analisando variáveis e comparativos de custo de terras na região, e característica do imóvel, bem como levando em consideração a tendência do mercado imobiliário atual, tem para o avaliado em questão o valor de **R$940.500,00 (Novecentos e Quarenta Mil e Quinhentos Reais)**, em uma possível transação comercial.
Os valores poderão sofrer oscilações de 5% (Cinco por Cento) para mais ou para menos dependendo dos interesses e investimentos aplicados no momento da transação comercial.

A presente avaliação foi elaborada com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região sendo que, seu conteúdo será valido somente por um período limitado de tempo de 8 (Oito Meses). Merecendo revisões periódicas, motivadas por mudanças significativas do mercado e condicionantes do próprio imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ATAIDE MARCELINO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 15:09 , sob o número WPPL26700016738
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005025-39.2021.8.26.0196 e código j7j2AbEp.

E para que conduza os seus legais e Jurídicos efeitos, eu Sérgio Antonio de Oliveira, Corretor de Imóveis, assino e certifico esta, que foi elaborado de acordo com o Art.3º da Lei 6.530/78.

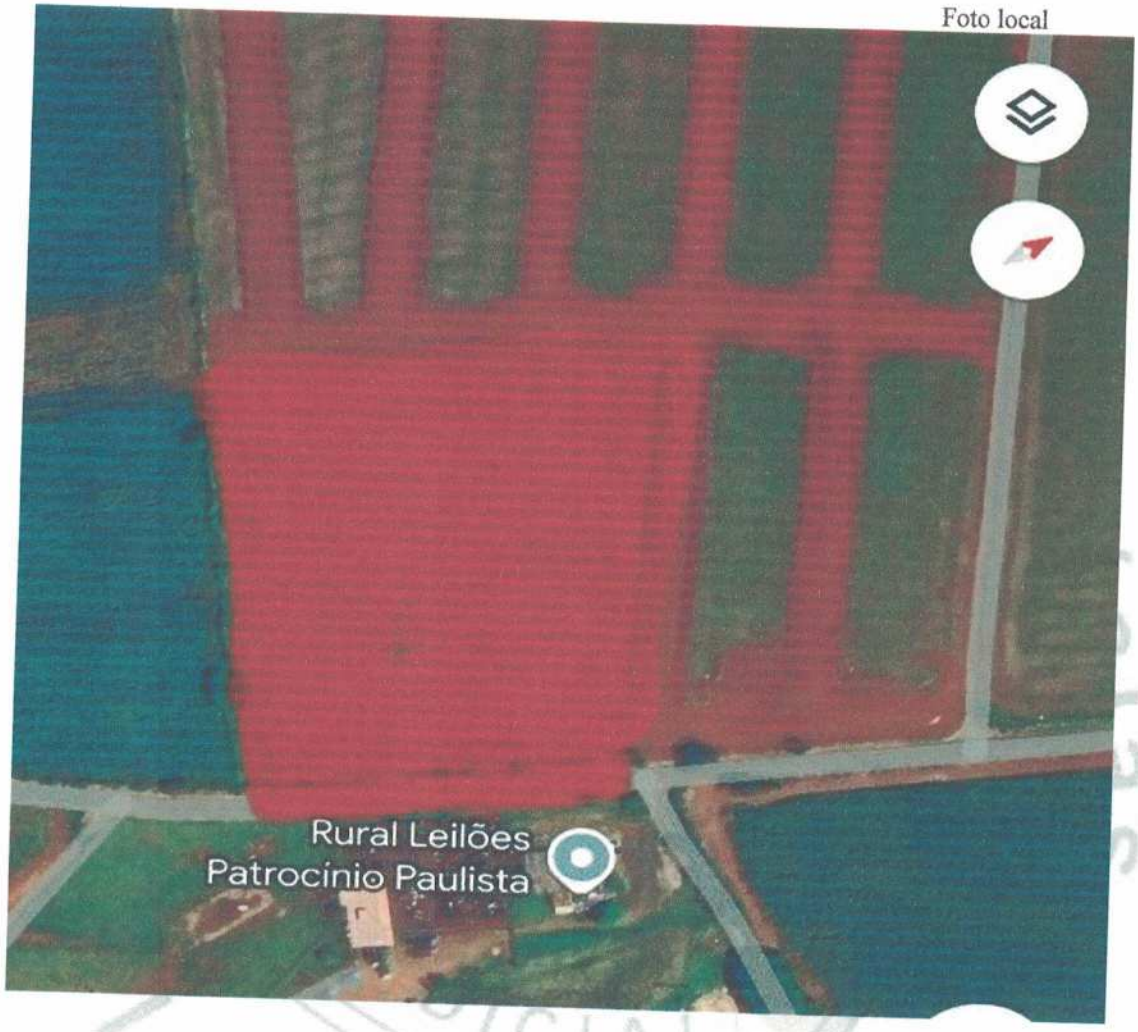
Patrocínio Paulista, 25 de Fevereiro de 2026.

Sérgio Antonio de Oliveira
CRECI SP 17.3192

Avaliações & Perícias Imobiliárias
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ATAIDE MARCELINO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 15:09 , sob o número WPPL26700016738
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005025-39.2021.8.26.0196 e código j7j2AbEp.

Foto local



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ATAIDE MARCELINO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 15:09 , sob o número WPPL26700016738
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005025-39.2021.8.26.0196 e código j7j2AbEp.