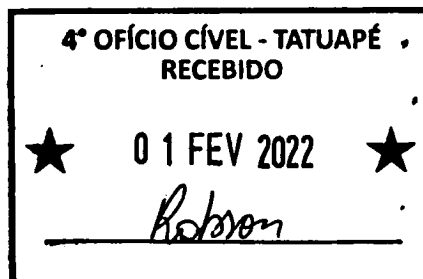


# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

## DATA BASE

23 de Novembro de 2021.



## 1- APRESENTAÇÃO

Bruno de Oliveira Barbeta, engenheiro civil, inscrito no CREA 5062281614, com escritório na Rua Doutor Casemiro da Rocha, nº 102, Centro, na Cidade de Cunha, Estado de São Paulo, perito selecionado para realizar o presente laudo de avaliação de imóvel rural.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados, pesquisa de campo, bem como carteira imobiliária. Além disso, a estimativa utilizada neste processo está baseada em documentos e informações constatadas pelo profissional supracitado.

## **2- DISCRIMINAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO**

Proprietário do imóvel: Jorge Leônidas dos Santos Coelho.

### **3- OBJETIVO**

Proceder à avaliação judicial do imóvel Rural localizado no Bairro da Paraibuna, matriculado sobre o nº 3.664 do livro 2 do oficial de registro de Imóveis desta Comarca, Cunha-SP, para determinação do valor de mercado. Pelo processo de nº 0013528-10.2005.8.26.0008 do Foro Regional VIII – Tatuapé, 4ª Vara Cível do excelentíssimo Sr. Juiz Rubens Pedreiro Lopes

### **4- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O Imóvel objeto do presente laudo compreende em um imóvel, situado na zona rural deste Município e Comarca Estados de São Paulo, denominado "Paraibuna", com a área de três (3) alqueires mais ou menos, com as divisas seguintes:

confrontando por um lado com terras de Benedito Alves da Silva e, finalmente, com terras de Geralda Lenzi da Conceição, toda cercada de arame, cadastrada no INCRA sob nº 6390 36 036 714-7, com a área total de 7,2 ha., módulo fiscal 0,15, fração mínima de parcelamento 3,0 ha., matriculado sob nº 3.664, no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha – SP.

O imóvel conta com uma casa de caseiro composta por 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, suíte externa, dormitório externo, área de lazer com churrasqueira, forno e fogão a lenha, casa de caseiro com 3 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro externo, baia para 4 (quatro) cavalos, banheiro externo à baia, galinheiro, curral de carneiro, cocheira coberta, mangueiro, piscina, 3 (três) nascentes de água e canil.

## **5- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

### **5.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas.

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

**Fator Oferta:** Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado, utilizou-se um deságio de 10%.

**Fator Localização:** Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

**Fator Depreciação:** Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

**Fator Padrão:** O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto.

## 6- CONCLUSÃO

Empregados os procedimentos técnicos e procedidos às devidas diligências, foi avaliada a propriedade situada neste município com as características acima citadas, tendo em vista as condições em que o imóvel se encontra, e levando em consideração a tabela de depreciação de imóvel de Ross-Heidecke, onde podemos considerar o imóvel em questão como **categoria (F) Entre Reparos Simples e Importantes** (*Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.*), a localização do imóvel em um bairro valorizado na zona rural do município e os demais elementos importantes, concluímos que o valor da área da propriedade rural é de R\$ 897.728,27

577

(oitocentos e noventa e sete mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e sete centavos).

Cunha - SP, 23 de Novembro de 2021

  
Bruno de Oliveira Barbeta

Crea: 5062281614

Creci: 65848

Credenciamento INCRA: C8A



\*3638\*

**ANEXO I – RELATORIO FOTOGRAFICO**



IMAGEM – QUINTAL CASA PRINCIPAL



IMAGEM – CANIL



IMAGEM – FRENTE CASA PRINCIPAL



IMAGEM - CANIL



IMAGEM – COBERTURA PARA CARROS



IMAGEM – CASA DE CASEIRO



IMAGEM – QUINTAL CASA DE CASEIRO



IMAGEM – CASA DE CASEIRO



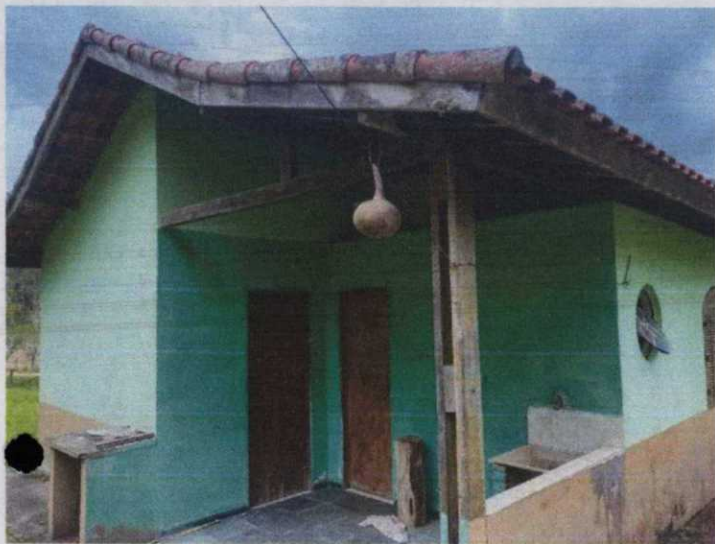


IMAGEM – CASA DE CASEIRO (BANHEIRO EXTERNO)



IMAGEM - PASTAGEM



IMAGEM – BAIA DE CAVALOS



IMAGEM – BAIA DE CAVALOS

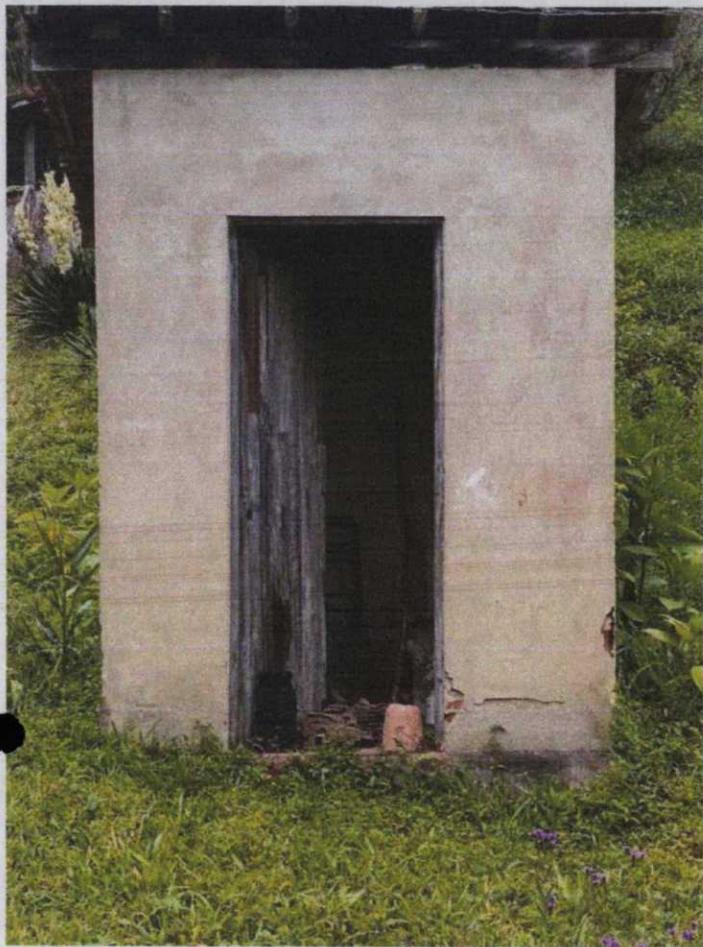


IMAGEM - BANHEIRO BAIA



IMAGEM - PASTAGEM

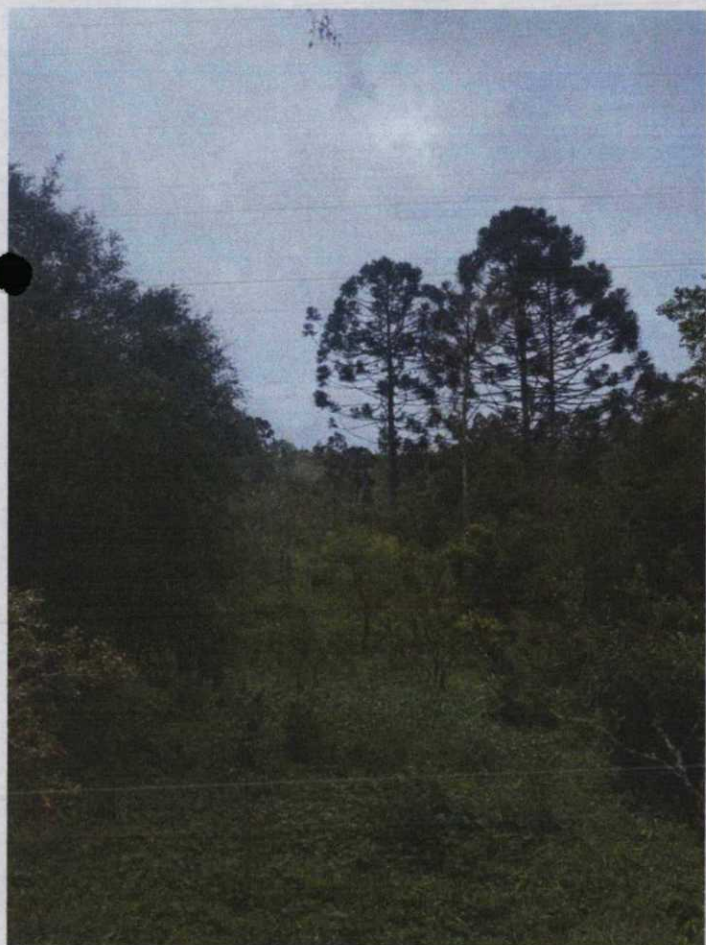


IMAGEM - PASTAGEM



IMAGEM - ÁREA CASA PRINCIPAL



IMAGEM - ÁREA DE LAZER



IMAGEM - CASA PRINCIPAL



IMAGEM - ÁREA DE LAZER



IMAGEM - CASA PRINCIPAL



IMAGEM - PISCINA



IMAGEM - CASA PRINCIPAL



IMAGEM - CHIQUEIRO



IMAGEM - GALINHEIRO

380  
1



IMAGEM - COCHEIRA COBERTA



IMAGEM - CURRAL DE CARNEIROS

Cunha - SP, 23 de Novembro de 2021

BRUNO DE  
OLIVEIRA  
BARBETA:  
29603282804

Assinado digitalmente por BRUNO DE OLIVEIRA  
BARBETA, 29603282804  
DN: C=BR, O=Brasul, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF AJ, OU=SEM BRANCO, DN.21459783001837, CN=BRUNO  
DE OLIVEIRA BARBETA, 29603282804  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.01.20 08:27:44  
Foxit Reader PDF Versão: 10.0.0

Bruno de Oliveira Barbeta

Crea: 5062281614

Creci: 65848

Credenciamento INCRA: C8A



\*3822\*