

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto


IMÓVEL: Localizado na Rua João Pires Germano, N 09, Bairro Jardim Maua II – Jaguariúna – SP. Imóvel constituído pelo terreno com área total de 250,00 m² e construção residencial de 132,10 m².

II - Do Valor

AVALIAÇÃO: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



Vagner Isaías Rodrigues
CRECI nº 194.986

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto


IMÓVEL: Localizado Estancia Girassol, Estrada Municipal , JGR 354 Duas Marias: – Jaguariúna – SP. pelo terreno com área total de 2.400 ha;

II - Do Valor

AValiação: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 1.680.000,00 (hum milhão, seissentos e oitenta mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



Vagner Isaías Rodrigues
CRECI nº 194986

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto

IMÓVEL: Localizado na Rua João Pires Germano, N 09 Bairro Jardim Maua II – Jaguariúna – SP. Imóvel constituído pelo terreno com área total de 250,00 m² e construção residencial de 132,10 m².

II - Do Valor

AValiação: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



GIPANI IMÓVEIS

Welton Wander Bernal do Nascimento

CRECI nº 172.497

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto

IMÓVEL: Localizado Estancia Girassol, Estrada Municipal , JGR 354 Duas Marias: – Jaguariúna – SP. pelo terreno com área total de 2.400 ha;

II - Do Valor

AValiação: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 1.520.000,00 (hum milhão, quinhentos e vinte mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



Welton Wander Bernal do Nascimento
CRECI nº 172.497

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto

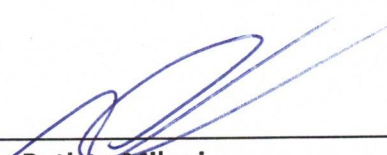
IMÓVEL: Localizado Estancia Girassol, Estrada Municipal , JGR 354 Duas Marias: – Jaguariúna – SP. pelo terreno com área total de 2.400 ha;

II - Do Valor

AVALIAÇÃO: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 1.700.000,00 (hum milhão, e setecentos mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



João Batista Milani
CRECI nº 197.279

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação de imóvel residencial localizado na cidade de Jaguariúna/SP.

I - Do Objeto


IMÓVEL: Localizado na Rua João Pires Germano, N 09 Bairro Jardim Maua II – Jaguariúna – SP. Imóvel constituído pelo terreno com área total de 250,00 m² e construção residencial de 132,10 m².

II - Do Valor

AVALIAÇÃO: Tomando-se por base o mercado imobiliário local e tendo em vista, quanto à localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos que o imóvel pode ser vendido pelo valor aproximado de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Na certeza de que estamos corretos, firmamos a presente avaliação para que esta venha a surtir os devidos fins de direitos para qual se designa.

Jaguariúna, 24 de julho de 2023.



João Batista Milani
CRECI nº 197.279

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

01 – DO IMÓVEL

01 – INTERESSADO: GELSON SILAS PEREIRA (PROPRIETÁRIO), CPF/MF 062.227.918-16,

R.G 17.599.731-7-SSP-SP - BRASILEIRO

02 - ENDEREÇO: ESTRADA MUNICIPAL ALBERTO MACEDO JR (JGR-354) sn

ESTÂNCIA GIRASSOL

03 - ÁREA TOTAL: 24.039,42 M2

04 - IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL INCRA: Nº619.051.020.290-8 – MODULO RURAL 30 Há.

05- MATRÍCULA Nº 509 – CRI DA COMARCA DE JAGUARIÚNA - SP

02 – TERMO DE AVALIAÇÃO

DE ACORDO DO REGISTROS DE TRANSAÇÕES EFETUADAS COM IMÓVEIS DESTE PORTE NAS EMIDIAÇÕES DO MESMO, CONSIDERANDO QUE:

-PROPRIEDADE POSSUI 3 POÇOS DE ÁGUA DOCE, SENDO UM SEMI ARTESIANO E DOIS DITO CAIPIRA.

-RUA ASFALTADA

-ILUMINAÇÃO PÚBLICA

-COLETA DE LIXO

-ARBORIZAÇÃO

-TOPOGRAFIA PLANA

DIANTE DO EXPOSTO, TRATA-SE DE UM IMÓVEL DE ENORME POTENCIAL, VISTO QUE ESTÁ A 200 METROS DO CONDOMINIO FAZENDA DUAS MARIAS, CONDOMÍNIO ESTE DE ALTO PADRÃO, ONDE O M2 GIRA EM TORNO DE R\$-250,00.

03 - CONCLUSÃO

CONCLUIMOS POIS QUE, POR SE TRATAR DE UM IMÓVEL BEM LOCALIZADO, E PELO ACIMA EXPOSTO, AVALIAMOS EM R\$-77,00 (SETENTA E SETE REAIS) O M2 TOTALIZANDO R\$-1.851.035,34 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E CINQUENTA E HUM MIL, TRINTA E CINCO REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS).

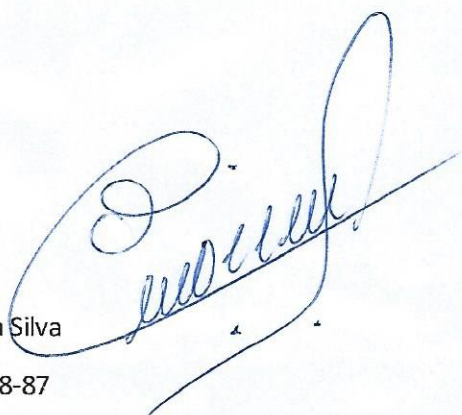
Campinas, 03 de agosto de 2.023

Perito Avaliador

Euclides Amorim da Silva

CPF/MF 196.219.228-87

CRECISP 186635

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Euclides Amorim da Silva', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Thiago Pastore Senise Furio, corretor de imóveis CRECI nº185718 f, portador do RG.47070706 e do CPF 346.633.498-54, sediado a Rua pingo de ouro, 42, Residencial Jardim das Tulipas, Holambra-SP, declaro que realizei a pedido de GELSON SILAS PEREIRA, avaliação do imóvel como segue abaixo:

01 – IMÓVEL

ESTANCIA GIRASSOL, com a área de 24.039,42 m², (vinte e quatro mil, trinta e nove metros e quarenta e dois decímetros quadrados), desmembrada do imóvel denominado Sitio Duas Marias, situada neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., que assim se descreve: inicia-se no marco OPP. ravado junto ao canto de divisa desta área com a Estrada Municipal JGR-354 de propriedade de Dionyzio Serraglio e outros; deste ponto segue acompanhando a Estrada Municipal JGR-354, nos seguintes azimutes e distâncias: do marco OPP o marco 01, azimute 134°00'00" a uma distância de 50,76 m (cinquenta metros setenta e seis centímetros); do marco 01 ao marco 02, azimute 134°57'17" a uma distância de 146,99 m (cento e quarenta e seis metros e noventa e nove centímetros); do marco 02 ao marco 02A, azimute 130°15'17" a uma distância de 24,89 m (vinte e quatro metros e oitenta e nove centímetros); deflete à esquerda segue em linha reta no azimute 209°32'18" a uma distância de 207,69 m (duzentos e sete metros e sessenta e nove centímetros) até encontrar o marco 36A, confrontando com a gleba remanescente, de propriedade de Agro Pecuária Duas Marias Ltda.; do marco 36A, deflete à esquerda e segue em linha reta no azimute de 129°30'53" e na distância de 106,61 m (cento e seis metros e sessenta e um centímetros), divisando com a Fazenda Bela Vista, de propriedade de Armando Milani, até encontrar o marco 37 (trinta e sete); deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, no azimute de

029°32'18" e na instância de 151,97 m (cento e cinquenta e um metros e noventa e sete centímetros), divisando com a propriedade de Dionyzio Serraglio e outros, até encontrar o marco 38 (trinta e oito); deste ponto deflete à direita e segue em linha está no azimute de 100°21'39" e na distância de 111,74 m (cento e onze metros e setenta e quatro centímetros), divisando com a propriedade de Dionyzio Serraglio e outros, até encontrar o marco inicial OPP, fechando assim esse poligonal de ivisa. IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrada no INCRA, em maior área, ob nº 619.051.020.290-8, área total: 15,9 ha., módulo rural: 30,0 ha., número de nódulos rurais: 0,53; módulo fiscal: 10,0 ha.; número de módulos fiscais 1,59; razão mínima de parcelamento: 2,0 ha., exercícios 1998/1999.

01 Estancia Girassol, com a área de 24.039,42 (vinte e quatro mil, trinta e nove metros e dois decímetros quadrados), desmembrada do imóvel denominado Sitio Duas Marias, situado no município de Jaguariúna – SP. Sob a matrícula número 509, cadastrada no INCRA em maior área, sob o número 619.051.020.290-8.

Proprietários: GELSON SILAS PEREIRA, RG: 17.599.731-7-SSP, CPF: 062.227.918 - 16, BRASILEIRO.

Proprietários: FABIANA LOPES BERNARDES, RG: 17.599.380-4-SSP, CPF: 258.153.418 - 43, BRASILEIRA.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENAN FELIPE GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2023 às 14:15, sob o número WSTS23703259973. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018084-29.2022.8.26.0562 e código PGNIRV03.

02 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

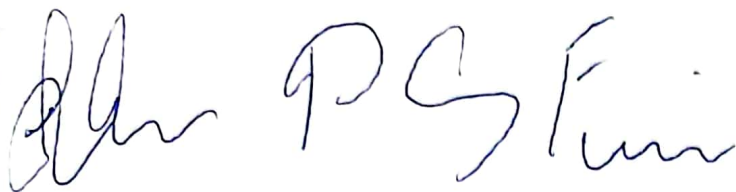
- Área sem edificações
- Topografia plana
- Asfalto passando na frente
- Rua asfaltada
- Iluminação publica
- Sinalizações de vias
- Arborização
- Coleta de lixo

03 – CONCLUSÃO

Levando se em conta localização privilegiada do imóvel, a topografia plana os condomínios e sítios vizinhos, os valores de anúncios de venda na região, e a facilidade de acesso, também os valores comercializados na região citada nos últimos anos. Avaliamos o imóvel pelo valor de R\$ 80,00 (oitenta reais), por metro quadrado de terreno, totalizando o valor de R\$ 1.923.153,00 (um milhão novecentos e cento e cinquenta e três reais).



Holambra-SP, 03 de agosto de 2023.



Thiago P. S. Furio

Cresci 185718 F

Avaliação de Imóvel Rural.

Solicitante - Gelson Silas Pereira.

FINALIDADE

- Determinação dos valores de mercado e liquidez do imóvel abaixo identificado.

MUNICÍPIO

- Jaguariúna/SP.

IMÓVEL

- Estância Girassol com Área de 24.039,42 m² desmembrada do imóvel denominado Sítio Duas Marias município e comarca de Jaguariúna-SP.

ENDEREÇO

- Estrada Municipal JGR-354 ou Alameda dos Pinheiros Jaguariúna -SP S/N. (-22,6607512, -47,0421602.)

TIPO

- Gleba de terras sem benfeitorias, terra nua.

REGISTRO IMOBILIÁRIO

- Matrícula nº 509 do C.R.I. da Comarca de Jaguariúna/SP.
- INCRA nº 619.051.020.290-8.

ÁREA DE TERRAS

- Matrícula nº 509. 24.039,42 m² (vinte e quatro mil trinta e nove metros e quarenta e dois centímetros).

ÁREA AVALIADA

- 2,40 ha ou 24.039,42 m² (vinte e quatro mil trinta e nove metros e quarenta e dois centímetros).

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.805.000,00 (um milhão oitocentos e cinco mil reais) R\$ 75,00 por m².

VALOR DE LIQUIDEZ

- R\$ 1.444.000,00 (um milhão quatrocentos e quarenta e quatro mil reais).
(valor 20% menor que o valor de mercado).

O IMÓVEL AVALIADO

O imóvel analisado tem uma área total de 2,40 ha ou 24.039,42 m². A área em estudo está inserida na zona rural do município, cercada por grandes unidades de produção agrícola, sendo elas em diversas áreas da pecuária como aves e suínos, ou na agricultura sendo lavouras, flores, plantas, pomares de laranja, canaviais.

Nesta condição, é nítido seu potencial de aproveitamento econômico voltado para o agronegócio. A área em questão também esta cercada por grandes Condomínios e Residenciais seu vizinho mais próximo é o Condomínio Fazenda Duas Marias com lotes de 5.000 m² o primeiro condomínio estilo fazenda do Brasil, próximo também do Condomínio Residencial Piazza Ville, Residencial Reserva Duas Marias e em seu acesso passam também pelo Residencial Tamboré Jaguariúna.

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

- **Dimensões / Uso Atual.**

Área total de 2,40 ha ou 24.039,42 m². Sendo cerca de 130 metros de testada para estrada municipal JGR-354.

Atualmente a área está sendo utilizada como pastagem para bovinos, conforme visita ao local.

- **Topografia.**

O relevo local é praticamente plano, notando-se apenas uma pequena inclinação na parte confrontante com a APP.

- **Potencial de Aproveitamento.**

O logradouro apresenta aptidão para implantação de estufas agrícolas, granjas e aviários, cultivo de culturas perenes ou anuais. Apresenta também uma bela opção para implantação de propriedade para lazer, que tem muita procura na região. Oportunidade também para implantação de algum empreendimento no futuro, levando em consideração a sua circunvizinhança.

- **Aguadas.**

Inexistência de aguadas superficiais na propriedade.

AVALIAÇÃO

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- **Método comparativo direto de custo.**

Para a obtenção do valor da terra nua, foi utilizado o método comparativo direto de custo, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

- **Estudo de caso.**

Áreas localizadas na vizinhança da propriedade em questão, algumas inclusive já em expansão urbana do mesmo município em questão.

AMOSTRA	VALOR	ÁREA m ²	R\$ por m ²
01	R\$ 2.590.000,00	37.000,00 m ²	R\$ 70,00
02	R\$ 2.500.000,00	21.000,00 m ²	R\$ 119,04
03	R\$ 2.000.000,00	39.962,00 m ²	R\$ 50,00
		Média Região (m²)	R\$ 79,68 por m²

AMOSTRA 01: <https://www.cafimobiliaria.com.br/imovel/sitio-de-37-000-m-com-1-quarto-pinhalzinho-jaguariuna/SI0169-CAFD?from=sale>

AMOSTRA 02: <https://www.cafimobiliaria.com.br/imovel/sitio-de-21-000-m-com-3-quartos-pinhalzinho-jaguariuna/SI0005-CAFD>

AMOSTRA 03: <https://www.cafimobiliaria.com.br/imovel/sitio-de-39-962-m-guedes-jaguariuna/SI0238-CAFD?from=sale>

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de R\$ 75,00 por metro quadrado de área.

- **Valor total do imóvel; R\$ 1.802.956,5** (um milhão oitocentos e dois mil novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos).
- **Valor arredondado do imóvel; R\$ 1.805.000,00** (um milhão oitocentos e cinco mil reais).
- **Valor de Liquidez da terra; R\$ 1.444.000,00** (um milhão quatrocentos e quarenta e quatro mil reais).

h

Holambra, 03 de Agosto de 2023.

Responsável Técnico.

- **Razão Social:**
Lucas Gabriel Pereira Prates Lucas GP Prates
CRECI: 192434 – F.
CPF: 120.359.776-22.
Técnico Agrícola e Gestor Ambiental.