

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Vistoria Realizada e 08/04/2025)

INTERESSADO

Admir Odécio Marrara Filho

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro Limeira/SP	
Inscrição do INCRA 624.110.014.990-6	
Tipo de Imóvel	Gleba de Terra
Área Total do Terreno	114.286,03

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Gleba de Terra Rural

Área Total do Terreno: 114.286,03 m²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Gleba de terra situada no Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro, neste município e comarca de Limeira, com a área de 114.286,03 metros quadrados, ou 4,723 alqueires paulista, ou ainda 11.4286 hectares, confrontando em sua integridade com a Estrada Municipal Limeira- Bairro do Pinhal, com Benedito Porreca, Walter Pommer, Nerson Beck e com remanescente de José Dionello e Algemiro Dionello. **Cadastro do INCRA: nº 624.110.014.990-06 Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira com sub Matrícula 17.637**

FINALIDADE

Este LAUDO visa a estabelecer metodicamente o Valor de Mercado para venda do imóvel, mediante análise criteriosa e fundamentada em estudos de viabilidade e pesquisas de mercado atualizadas. Envolve a aplicação de técnicas de avaliação imobiliária que consideram parâmetros econômicos e tendências de preço vigentes.

AValiação DO IMÓVEL

Foi analisada a localização, que está inscrita na macrozona Urbana (MZU), em uma área classificada como Zona de Regularização Fundiária 2 (ZRF-2). Este cadastro está atualmente registado no município sob o número 1718.001-000, utilizando o método comparativo, conforme descrito abaixo.

CUSTO UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E VALORES DAS TERRAS

Aplicou-se o método direto comparativo; o método de dados de mercado. Esse método baseia-se na comparação do imóvel avaliado com outros similares disponíveis no mercado, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas a NB- 502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro | Limeira/SP

Gleba de Terra: R\$ 70,00/m² x 114.286,03 m² = R\$ 8.000.022,10.

VALOR AVALIADO DE VENDA**CONCLUSÃO:**

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e

considerando – se os preços de mercados praticantes, somos da opinião que o valor da avaliação total do referido imóvel.

TOTAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

R\$ 8.000.022,10. (Oito milhões, vinte e dois reais e dez centavos)

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 08 de Abril de 2025

Danilo Franco Camargo
CRECI 130.520-F

FOTOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

Admir Odécio Marrara Filho

Endereço do imóvel: Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro | Limeira/SP Inscrição do INCRA 624.110.014.990-6

Área total: 114.286,03 m²

Imagem:



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Gleba de terra situada no Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro, neste município e comarca de Limeira, com a área de 114.286,03 metros quadrados, ou 4,723 alqueires paulista, ou ainda 11.4286 hectares, confrontando em sua integridade com a Estrada Municipal Limeira-Bairro do Pinhal, com Benedito Porreca, Walter Pommer, Nerson Beck e com remanescente de José Dionello e Algemiro Dionello. **Cadastro do INCRA: nº 624.110.014.990-06 Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira com sub Matrícula 17.637**

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária Um imóvel situado na cidade de Limeira – SP, Bairro do Ribeirão do Pinhal utilizando-se de técnicas que visam os preços atualizados de mercado e tendências econômicas.

PESQUISA

A pesquisa foi realizada abril de 2025, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos,

investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais, , aplicadas a NB- 502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro | Limeira/SP

Gleba de Terra: R\$ 70,00/m² x 114.286,03 m² = **R\$ 8.000.022,10.**

FINALIZAÇÃO

De acordo com minhas pesquisas, cotações e ponderações, atesto que o valor médio de venda comercial do imóvel é o sugerido de: R\$ 8.000.022,10 (Oito milhões e vinte e dois reais e dez centavos).

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 09 de Abril de 2025

Isaac Rocha

CRECI 216.333-F

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Cadastro do INCRA: nº 624.110.014.990-06 e Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira com sub Matrícula 17.637

RESUMO EXECUTIVO

Solicitante: Admir Odecio Marrara Filho, CPF: 283.428.898-40.

Contratado: Bruno Cesar Da Silva – Creci 251921-F

Objetivo da avaliação: Determinação do Valor de compra e venda de imóvel.

Finalidade da avaliação: A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

Endereço completo: Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro | Limeira/SP

Área Total da gleba: 114.286,03 m²

AVALIAÇÃO:

Foi analisada a localização, que está inscrita na macrozona Urbana (MZU), em uma área classificada como Zona de Regularização Fundiária 2 (ZRF-2). Este cadastro está atualmente registrado no município sob o número 1718.001-000, utilizando o método comparativo, conforme descrito abaixo.

Aplicou-se o método direto comparativo; o método de dados de mercado. Esse método baseia-se na comparação do imóvel avaliado com outros similares disponíveis no

mercado, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas a NB- 502/89 e as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Bairro do Ribeirão do Pinhal ou Mato Dentro | Limeira/SP

Gleba de Terra: R\$ 75,00/m²

Área: 114.286,03 m²

Valor total: R\$8.571.452,25

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas.

FINALIZAÇÃO:

De acordo com minhas pesquisas, cotações e ponderações, atesto que o valor médio de venda comercial do imóvel é o sugerido de: R\$8.571.452,25 (Oito milhões e quinhentos e setenta e um mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos). Podendo existir variações de 10% tanto inferior como superior ao valor sugestionado acima.

Limeira, 07 de abril de 2025.

Bruno Cesar da silva

Creci: 251921-F