leandro lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

LAUDO/PARECER TÉCNICO SOBRE O VALOR DE VENDA DE IMÓVEL RURAL

01. SOLICITANTE:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

02. PROPRIETÁRIO:

CICERO ROBERTO DA SILVA CARDOSO

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

(X) Valor de mercado	( ) Valor em risco	( ) Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

( ) ALI - alienação	( ) DPG - dação em pagamento	( ) PER - permuta
( ) AQU - aquisição	( ) GAR - garantia de operações	( ) TOF - taxa de ocupação funcional
( ) ARD - arrematação/adjudicação	( ) LOC - locação	
( ) DOA - doação	(X) LPA - levantamento patrimonial	

05. ENDEREÇO COMPLETO:

SITIO RANCHO PRIMAVERA

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matricula	**3259- CRI – Pompéia/SP**

07. VISTORIA:

07.1	**Data da vistoria: 10/12/2024**

07.2 – Dados do imóvel
área : 6,05 ha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

características:	( ) retangular ( ) trapezoidal (X) irregular	**dimensões (m):**	- frente:109,00 aprox - laterais: 980,00 aprox - fundos:
	(X) acidentado sem regularização topográfica ( ) acidentado com regularização topográfica		( ) sujeito a inundação ( ) não sujeito a inundação
	(X) declive ( ) aclive ( ) plano	( ) acentuado ( ) acentuado	(X) suave ( ) suave

delimitação	( ) nihil	(X) cerca de arame	( ) muro:
ocupação:	( ) desocupado (X) ocupado pelo propietario ( ) aluguado ( ) cedido/comodato ( ) invadido	prazo restante: prazo restante:	pagamento em dia: ( ) sim ( ) não

informações complementares:

IMÓVEL: O imóvel rural com a área de dois e meio alqueires de terras, ou sejam seis hectares e cinco ares, parte do lote n 105 do loteamento da Fazenda Primavera, situada na vila de Paulópolis, deste distrito, município e comarca, confrontando pela cabeceira com o contra-forte Santa Amélia, de um lado com Humberto Zaros, de outro com João Mantelli e pelos fundos com Francisco Bueno, encontra-se atualmente cadastrado no INCRA em área maior sob n. 621.129.001.759-1, e na Receita Federal sob n° 3.098.006-2.

Foi verificado na vistoria, uma casa de tijolos, um curral e uma mangueira, todos em ótimo estado.

07.3 – Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	(X) rural	( ) unifamiliar	( ) ultifamiliar	( ) comercial
- acesso:	( ) difícil	( ) razoável	(X) bom	( ) ótimo
- valorização imobiliária:	( ) ruim	(X) razoável	( ) boa	( ) ótima
- localização:	**Escala de localização:** ( ) 1; ( ) 2; ( ) 3; ( ) 4; ( ) 5; (X) 6; (X) 7; ( ) 8; ( ) 9; ( ) 10			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Nome: Matricula 3259

Latitude: 22° 4'0.81"S

Longitude: 50°16'25.33"O

Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



07.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando			
- desempenho do mercado:	(X) recessivo	( ) normal	( ) aquecido
- número de ofertas:	( ) baixo	(X) médio	( ) alto
- liquidez:	( ) baixa	(X) média	( ) alta
- absorção pelo mercado:	( ) sem perspectivas	(X) difícil	( ) demorada ( ) rápida
– Informacões complementares:			

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

(X) - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
( ) - MINVO - Método involutivo

Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

( ) - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

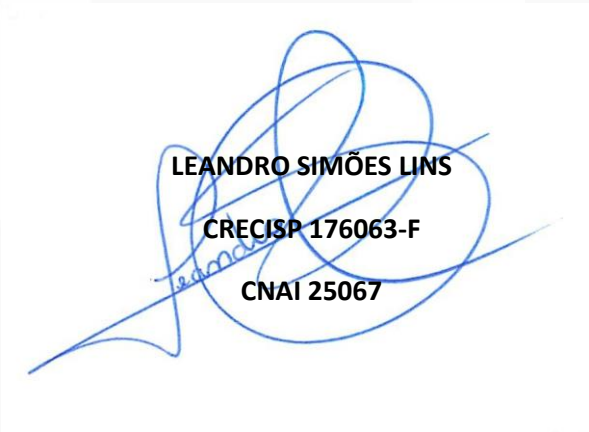
09. TRATAMENTO DE DADOS:

( ) Estatística Inferencial - número de dados utilizados:
(X) Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
( ) Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

10. CONCLUSÃO:

Valor da avaliação (R$) 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Pompéia, 10 de dezembro de 2.024



LEANDRO SIMÕES LINS

CRECISP 176063-F

CNAI 25067

Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 14:18 , sob o número WPPA24700203137
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000841-46.2020.8.26.0464 e código A7aYFtFl.