



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:

WALTER CHICARELLI E OUTROS

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

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
 ARD - LOC - locação funcional
arrematação/adjudicação LPA - levantamento
 DOA - doação patrimonial

05. ENDEREÇO COMPLETO:

SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula	11.731
-----------------	--------

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 17/10/2024
------	------------------------------

07.2 – Dados do imóvel



Leandro Lins

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

características:	<input type="checkbox"/> retangular	dimensões (m):	36,1346 ha
	<input type="checkbox"/> trapezoidal		
	<input checked="" type="checkbox"/> irregular		
	<input type="checkbox"/> acidentado sem regularização topográfica	<input type="checkbox"/> sujeito a inundação	
	<input checked="" type="checkbox"/> acidentado com regularização topográfica	<input type="checkbox"/> não sujeito a inundação	
	<input checked="" type="checkbox"/> declive	<input type="checkbox"/> acentuado	<input type="checkbox"/> suave
<input type="checkbox"/> aclave	<input type="checkbox"/> acentuado	<input type="checkbox"/> suave	
<input checked="" type="checkbox"/> plano			

delimitação	<input checked="" type="checkbox"/> nihil	<input type="checkbox"/> cerca de arame	<input type="checkbox"/> muro:
ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado		
	<input checked="" type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário		
	<input type="checkbox"/> alugado	prazo restante:	pagamento em dia: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
	<input type="checkbox"/> cedido/comodato	prazo restante:	
<input type="checkbox"/> invadido			

informações complementares: IMÓVEL: Um imóvel rural, "Fazenda Nossa Senhora Aparecida-Gleba A", com a área total de 36,1346 hectares de terras, situado neste distrito, município e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: Tem início no ponto. P1, localizado na margem da faixa de domínio da Estrada Municipal PMP-152, onde também confronta com Antonio Indalecio do Vale; daí até o ponto P2 segue pela margem da faixa de domínio da Estrada Municipal PMP-152 com azimute verdadeiro de 350° 29' 31" e distância de 40,82 metros, do ponto P2 até o ponto P3 segue com azimute verdadeiro de 340° 55' 17" e distância de 35,96 metros, do ponto P3 até o ponto P4 segue com azimute verdadeiro de 331° 42' 57" e distância de 399,73 metros, do ponto P4 até o ponto P5 segue com azimute verdadeiro de 331° 49' 41" e distância de 59,86 metros, do ponto P5 até o ponto P6 segue com azimute verdadeiro de 351° 16' 18" e distância de 55,45 metros, do ponto P6 até o ponto P7 segue com azimute verdadeiro de 17° 10' 37" e distância de 31,37 metros, do ponto P7 até o ponto P8 segue com azimute verdadeiro de 27° 39' 37" e distância de 92,59 metros, do ponto P8 até o ponto P9 segue com azimute verdadeiro de 24° 37' 50" e distância de 125,37 metros, do ponto P9 até o ponto P10 segue com azimute verdadeiro de 30° 2' 18" e distância de 155,63 metros, do ponto P10 até o ponto P11 segue com azimute verdadeiro de 34° 25' 59" e distância de 46,46 metros, do ponto P11 até o ponto P12 segue com azimute verdadeiro de 44° 39' 24" e distância de 139,65 metros, confrontando do ponto P11 ao ponto P12 com a Estrada Municipal PMP-152; do ponto P12 até o ponto P13 segue com azimute verdadeiro de 141° S | 7 e distância de 600,18 metros, confrontando com Alexandre Gagliardi Ramos e outros; do ponto P13 até o ponto P1, marco inicial da descrição deste imóvel, segue com azimute verdadeiro de 217° 42' 0" e distância de 707,98 metros, confrontando com Alexandre Gagliardi Ramos e outros e também com Antonio Indalecio do Vale, encerrando assim uma área de 36,1346 hectares: devidamente cadastrado no INCRA, e em nome de José Chicarelli e outros. sob o n° 621.129.007.587-7, área total 133,10, mod. fiscal 18,00, n. de mod. fiscais 7,3900, mod. Rural 30,1131, n° de mod. Rurais 4,42, fração mínima de parcelamento 2,0, com a denominação de "FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA" e na Receita Federal sob n° 3.098.015-1. Av3. Passou a denominar-se SÍTIO NOSSA SENHA APARECIDA.



Leandro Lins

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

07.3 – Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> rural	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
- acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
- valorização imobiliária:	<input checked="" type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima
- localização:	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal <input checked="" type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input type="checkbox"/> 7; <input checked="" type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input type="checkbox"/> 10			





Leandro Lins

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 14:41, sob o número WPPA25700164302. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000118-03.2015.8.26.0464 e código jrhlGTQS.



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



Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 14:41, sob o número WPPA25700164302. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000/18-03.2015.8.26.0464 e código jrhlGTQS.





Leandro Lins

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 14:41, sob o número WPPA25700164302. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000118-03.2015.8.26.0464 e código jrhlGTQS.





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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





Leandro Lins

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



07.4 – Diagnóstico de mercado do avaliado

- desempenho do mercado:	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- número de ofertas:	<input checked="" type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- liquidez:	<input checked="" type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input checked="" type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida
– Informações complementares:			

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
 - MINVO - Método involutivo
 - SMDNO - Sem metodologia definida em norma



Leandro Lins

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

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 (R\$) 2.530.000,00 (dois milhões quinhentos e trinta mil reais)

Pompéia, 17 de outubro de 2.025

LEANDRO SIMÕES LINS
CRECISP 176063-F
CNAI 25067