

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****LOCALIZAÇÃO:**

**Imóvel Rural sob a denominação Fazenda Barbosão  
Bairro dos Frades, às margens da Rodovia Limeira 249.**

**TITULO: Certidão de Matrícula do 1º C.R.I. sob nº-  
20.274.**

**PROPRIETÁRIO: Antonio Barbosa Saneantes - ME  
& Outros.**

**TIPO DO IMÓVEL.**

**Imóvel rural agricultável.**

**CARACTERÍSTICAS.****OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.**

**O objetivo do Laudo de Avaliação é a  
determinação do valor de mercado com base em**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

pesquisas de compra e venda da região e de sua localização.

**DOCUMENTOS BASE.**

Os elementos que serviram de base são os constantes nos autos do processo, em especial, a Certidão de Registro acosta às fls.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

***Gleba de terras, conhecida por quinhão nº-03-(três), com área de 18.150mts<sup>2</sup> ou 1 hectare, 81 ares e 50 centiares, ou sejam 0,750 alqueires paulistas, contendo casa de morada, pequena plantação de eucaliptos e pastinho, situada neste município e Comarca de Limeira, dentro das seguintes divisas e confrontações: Partindo da estaca F, cravada à margem do Córrego Barbosa, segue em linha divisória, por uma cerca de arame, confrontando com José Delgado, até atingir a estaca E, daí; defletindo à direita, segue confrontando com o mesmo Delgado, por cerca, até atingir a estaca D, daí, defletindo à direita, segue rumo NE, até atingir a estaca G, cravada à margem do Córrego Barbosa; daí defletindo à direita, sobe pelo Alveo deste córrego, até atingir o ponto de parida, o qual encontra-***

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

***se cadastrado junto ao INCRA sob nº-624.110.029.092-7, área total 1,8 há; modulo fiscal 10,0; número de módulos fiscais 0,17, fração mínima 1,8, tudo em conformidade com anotações constantes às margens da matrícula de nº-20.274 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira.***

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

**O objetivo do Laudo é apuração de valor no mercado imobiliário, em especial ao paradigma de mesmas características e localização à venda se os tiver para servir de referência.**

**LOCALIZAÇÃO**

**O imóvel avaliando objeto do presente laudo, localiza-se na zona rural em uma distância aproximada de 30,0 km área central do município de Limeira, com acesso pela Estrada Municipal LIM-249 (Rodovia Limeira Arthur Nogueira) com pavimentação asfáltica às margens do imóvel. Serviços públicos: energia elétrica, telefone, coleta de lixo domiciliar, linha de transportes intermunicipal.**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**Trata-se de um imóvel rural com exploração cultural de uso misto, dotado de uma edificação residencial e demais ranchos de usos variados.**

**Na oportunidade da estada em referido local, após várias tentativas, foi recebida a informação de que referida área (conforme informação de um membro da família Delgado) ali lindeira, e como não havia impedimento, adentrei até as proximidades da residência (fotos em anexo), não sendo possível a obtenção de maiores referenciais vez que seu proprietário não se encontrava.**

**DA AVALIAÇÃO**

**Conforme vistoria “ in loco “, das condições em que se encontra o imóvel e da impossibilidade de se lavrar um laudo mais circunstanciado procedo a avaliação do mesmo por analogia em sentido referencial, atribuindo ao mesmo o valor estimado em R\$-105.000,00-(Cento e cinco mil Reais), valor este proporcional ao praticado na região na base de R\$-140.000,00/150.000,00, aplicando-se ainda uma variável de 15,00% para mais ou para menos, visto tratar-se a região de topografia mista.**

**Assim, em virtude da ausência de seu proprietário na oportunidade, coloco-me a disposição para realizar a complementação de maiores detalhes ao laudo supra.**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**Desta feita, estimo o valor de referida área (18.150m<sup>2</sup>) em R\$-105.000,00-(Cento e cinco mil Reais).**

**Limeira, 23 de agosto de 2019.**

**José Izidro Zaros – Aux. Jud.  
CRECI-47.877**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



Edificação residencial

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



Frente da rodovia Lim-249

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



Caminho interno de acesso ao imóvel.



**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



Edificações secundárias de uso misto.

## **JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



**Caminho de acesso à residência.**

## **JOSÉ IZIDRO ZAROS**

**PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877**

**NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI**



### **Area cultivavel**