

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RURAL

Por solicitação do Dr. CÉLIO MESQUITA DE SOUZA E SILVA, apresentamos o LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, que segue:

IMÓVEL: Área rural que assim se descreve e caracteriza segundo sua Matrícula:

Dois (02) alqueires e sessenta e seis (66) centésimos de alqueire, de terras, ou seja, sessenta e quatro mil, quinhentos e sessenta (64.560) metros quadrados, ou seis (06) hectares e quarenta e cinco (45) ares, compreendidos dentro das seguintes divisas e confrontações: "Pela frente, com 120 metros, pela estrada municipal do Bairro dos Ferreiras, divide com Evaristo Braz; de um lado a partir da frente e por cerca de arame, segue em 153 metros, dividindo com Eugênio Medeiros; daí faz pequena deflexão à direita e segue por cerca de arame em 205,00 metros, até o fundo do Rio Paranapanema, dividindo com Brasília Vaz; de outro lado por um banhado e depois por um córrego que vai até o Rio Paranapanema, divide com Pedro José, e nos fundos com Rio Paranapanema", contendo duas benfeitorias assim sendo, "Uma casa com aproximadamente 80m² sendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e varanda de serviços, um pequeno galpão de serviços com aproximadamente 40m² de área construída ambos imóveis construídos em blocos de cimento com aproximadamente 30 anos de idade".

CADASTRO INCRA:

Cadastrada no INCRA sob o nº 637.017.016.764-7; área total: - 6,8 há; módulo rural: - 9,43,66 há; nº de módulos rurais: - 0,71; módulo fiscal; - 16,00; nº de módulos fiscais, 4,42; fração mínima de parcelamento – 3,00 há. = Número do imóvel na Receita Federal; 0.795.396-8.= Valor venal atribuído pela Municipalidade: - R\$ 10.758,60, Capão Bonito, 07 de março de 2006.

ACESSIBILIDADE:

Acesso através da Rodovia Francisco Alves Negrão SP – 258, em uma distância aproximada de 5.500 metros, estrada rural adentro até a entrada do objeto deste trabalho.

TOPOGRAFIA:

Sendo de topografia possuindo pontos altos de 623,00 metros de altitude a pontos baixos de 615,00 metros de altitude.

TIPO DE SOLO:

Sendo terra do tipo vermelha composta de uma área formada em cultura, restante em mata nativa (APP).

OCUPAÇÃO:

Pequenas edificações em estado de abandono e algumas culturas de pequeno valor.

VALOR:

Pesquisamos o mercado imobiliário da região apurando que o valor médio do alqueire na região é de **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**.

Este valor, aplicado a área da propriedade resulta:

$$\text{VALOR} = \text{R\$ } 95.000,00 / \text{alq.} \times 2,66 = \text{R\$ } 252.700,00$$

Daí, avaliamos o imóvel em questão em:

R\$ 252.700,00

OBS.: Este é um valor para pagamento a vista, para um imóvel livre de qualquer ônus.

O Laudo foi elaborado com o atendimento das Normas exigíveis nas Avaliações Imobiliárias.

São Paulo, 04 de março de 2020.

Waldecyr Carlos Molina
CRECI – 72035 – RJ
RG 9.303.462-3
CPF 818.843.898-72