



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Doutora Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 02/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.302 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.302 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.149.523.798-4 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui 39.256,00m² de área total.

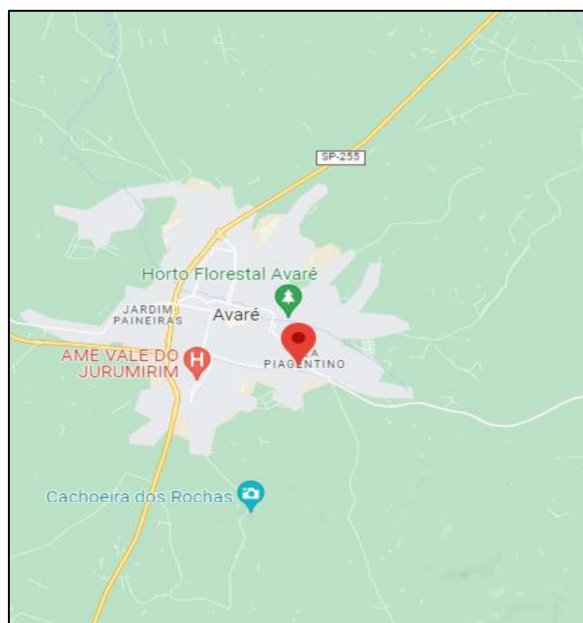
Descrição do Imóvel: A área de terras constituída de campo com a área de 3,9256ha.



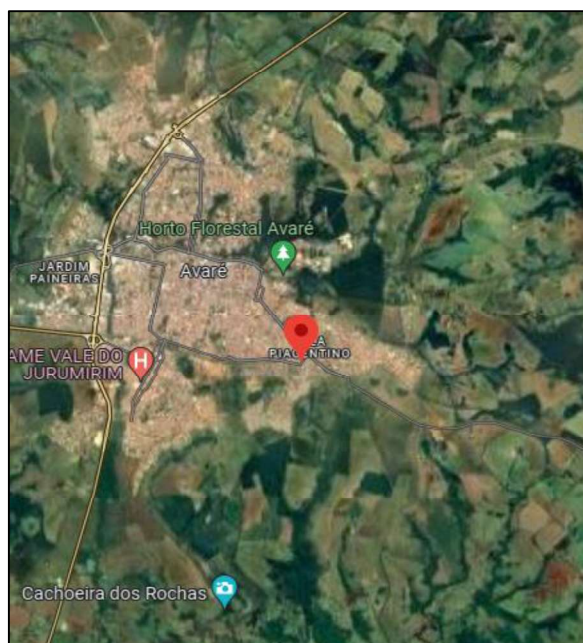
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022									
DADOS DO IMÓVEL RURAL PÁG.: 1 / 1									
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.149.523.798-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000			
ÁREA TOTAL (ha) 5,7004		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARÉ		UF SP			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avaré A Itatinga Km 5, Entrada A Esquerda		MÓDULO FISCAL (ha) 0,00		MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000		FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 0,1900		2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)									
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO S/IAVARE		DATA REGISTRO 20/10/1981		CNS DO OFÍCIO 1		MATRÍCULA DO REGISTRO 14302		LIVRO OU FOLHA 2	
S/IAVARE		20/10/1981		1		14303		2	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) 5,7004		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -			
DADOS DO DECLARANTE									
NOME Agostinho Cavini						CPF/CNPJ 072.054.558-71			
NACIONALIDADE BRASILEIRA						TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
DADOS DOS TITULARES									
CPF/CNPJ 072.054.558-71						NOME Agostinho Cavini		CONDIÇÃO Proprietário Ou Possessor Individual	
DETENÇÃO (%) 100,00									
DADOS DE CONTROLE									
DATA DE LANÇAMENTO 19/07/2022		NÚMERO DO CCIR 53213270227		DATA DE CRIAÇÃO DO CCIR 29/11/2022		DATA DE VENCIMENTO: **/**/****			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)									
DÉBITO ANTERIORES 0,00		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,86		VALOR COBRADO 4,86		MULTA 0,49		JUROIS 0,05	
VALOR TOTAL *** QUITADO ***									
OBSERVAÇÕES									
1. SE O DOCUMENTO NÃO FOR UTILIZADO APÓS A QUITAÇÃO DA ÚLTIMA TAXA; 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA O EXERCÍCIO DE 2022; 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA APROPRIAÇÃO PARA APROPRIAÇÃO DO CROQUI PLANTA.									
ESCLARECIMENTOS GERAIS									
1. SE O DOCUMENTO NÃO FOR UTILIZADO APÓS A QUITAÇÃO DA ÚLTIMA TAXA; 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA O EXERCÍCIO DE 2022; 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA APROPRIAÇÃO PARA APROPRIAÇÃO DO CROQUI PLANTA.									
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS									
1. O IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA APROPRIAÇÃO PARA APROPRIAÇÃO DO CROQUI PLANTA; 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA O EXERCÍCIO DE 2022; 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS PARA APROPRIAÇÃO PARA APROPRIAÇÃO DO CROQUI PLANTA.									

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(39.256,00m² de área total x R\$ 14,24)
=
<u>R\$ 559.100,61</u>
(quinhentos e cinquenta e nove mil e cem Reais e sessenta e um centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 559.100,61**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Doutora Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 02/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.303 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.303 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.149.523.798-4 – De acordo com sua Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui 17.748,00m² de área total.

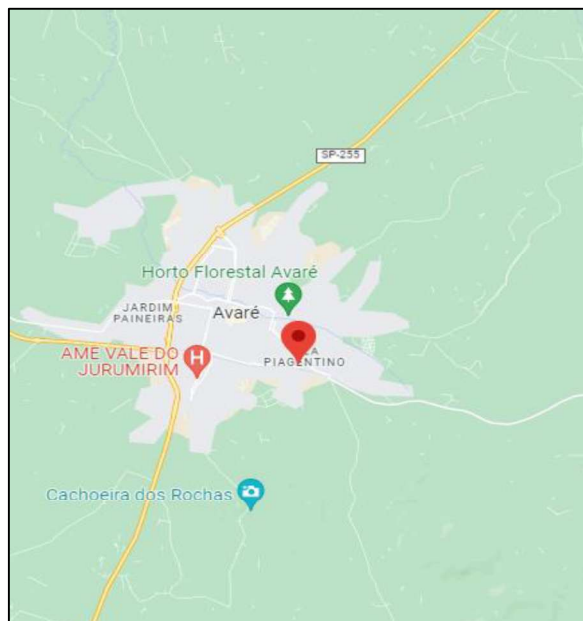
Descrição do Imóvel: A área de terras de cultura e café com a área de 1,7748ha.



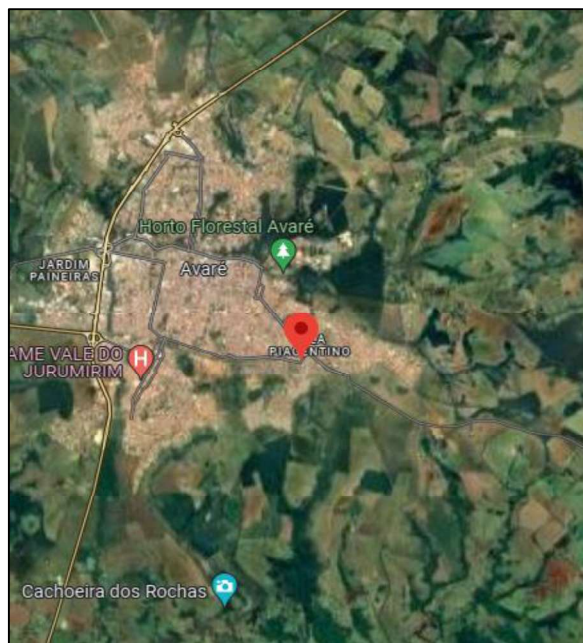
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2022

PÁG. 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.148.523.786-4	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012	ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000
ÁREA TOTAL (ha) 5,7004	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade	MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARE	UF SP
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avare A Itatinga Km 5, Entrada A Esquerda	MÓDULO FISCAL (ha) 0,00	MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CMS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FOLHA	ÁREA (ha)
SP/AVARE	20/10/1981	1	14302	1	2	3,9256
SP/AVARE	20/10/1981	1	14303	1	2	1,7748

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	ÁREA MEDIDA
5,7004	0,0000	0,0000

DADOS DO DECLARANTE

NOME Agostinho Cavini	CNPJ 072.054.558-71
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CNPJ/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
072.054.558-71	Agostinho Cavini	Proprietário Ou Posselro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022	NÚMERO DO CCIR 53213270227	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/11/2022	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL	*** QUITADO ***
0,00	4,86	4,86	0,49	0,05		

OBSERVAÇÕES

1. SE O DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DE DEBITOS, TAMBÉM
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR QUE NÃO É QUITADA
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS CADASTRAIS CADASTRAIS NA BASE REGISTRADA PARA APRESENTAR O CROQUI PLANTA

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. SE O DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DE DEBITOS, TAMBÉM
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR QUE NÃO É QUITADA
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS CADASTRAIS CADASTRAIS NA BASE REGISTRADA PARA APRESENTAR O CROQUI PLANTA

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
2. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
3. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
4. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
5. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
6. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
7. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
8. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
9. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR
10. O DEBITO DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO CCIR NÃO É QUITADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO DO CCIR

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3



<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

$(17.748,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 14,24)$
=
<u>R\$ 252.774,54</u>
(duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e setenta e quatro Reais e cinquenta e quatro centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 252.774,54**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 02/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.310 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Gleba de terras - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.310 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.149.523.771-2 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel de Rural, o imóvel possui 39.256,00m² de área total.

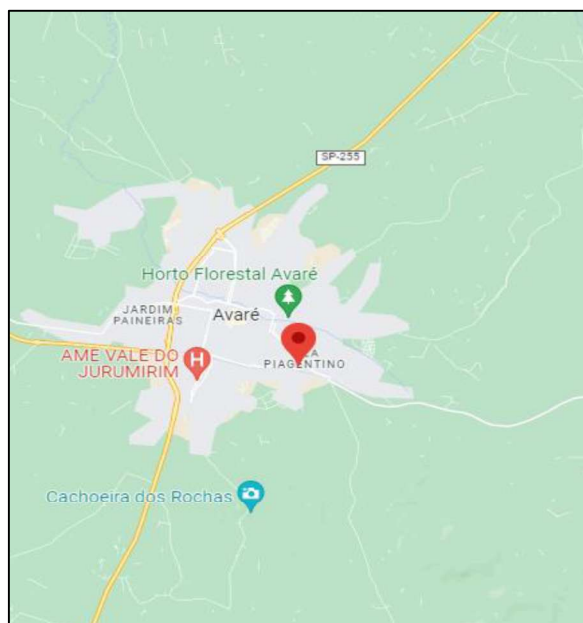
Descrição do Imóvel: Uma Gleba de terras constituída de campo com a área de 3,9256ha.



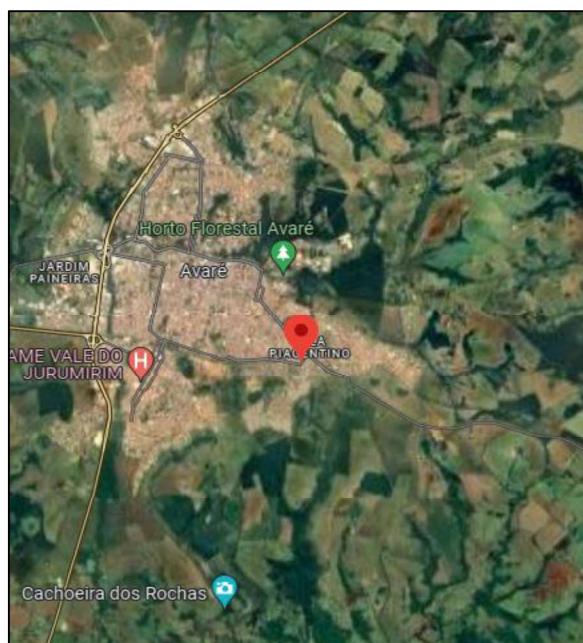
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Gleba de terras - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022							
DADOS DO IMÓVEL RURAL PÁG.: 1 / 1							
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.149.523.771-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 7,9191		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade					
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avare A Itatinga Km 05, Entrada A Esquerda				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARÉ			
MÓDULO RURAL (ha) 0,00		MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,2639		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/AVARÉ		DATA REGISTRO 20/10/1981	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 14310	REGISTRO 1	LIVRO OU FOLHA 2	ÁREA (ha) 3,9256
SPI/AVARÉ		20/10/1981	1	14311	1	2	3,9256
SPI/AVARÉ		20/10/1981	1	14312	1	2	0,0679
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 7,9191	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -				
DADOS DO DECLARANTE							
NOME Carlos Cavini						CPF/CNPJ 144.642.178-34	
NACIONALIDADE BRASILEIRA						TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES							
CPF/CNPJ 144.642.178-34	NOME Carlos Cavini	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Individual				DETENÇÃO (%) 100,00	
DADOS DE CONTROLE							
DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022	NÚMERO DO CCIR 53220079227	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/11/2022	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****				
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)							
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,86	VALOR COBRADO 4,86	MULTA 0,49	JUROS 0,05	VALOR TOTAL *** QUITADO ***		
OBSERVAÇÕES:							
1. SE O DOCUMENTO DO IMÓVEL RURAL NÃO FOR QUITADO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO ANTERIOR. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEORREPERCUSSOS CADASTRAIS NA BASE SUEP/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI PLANTA.							

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 3 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, terreno 1,00 Alqueires

R\$ 250.000,00

Código: 4013
Área Terreno: 1,00 Alqueires
Dormitórios: 3
Banheiro: 1
Vagas: 2
Sala: 1

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 4 dormitórios, 1 banheiro, terreno 2,00 Alqueires

R\$ 600.000,00

Código: 4698
Área Terreno: 2,00 Alqueires
Dormitórios: 4
Banheiro: 1
Salas: 2

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Pedra Preta, 2 dormitórios, 2 banheiros, terreno 30.000,00 m²

R\$ 600.000,00

Código: 3835
Área Terreno: 30.000,00 m²
Dormitórios: 2
Banheiros: 2
Sala: 1
Permuta: Sim

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(39.256,00m² de área total x R\$ 14,24)
=
<u>R\$ 559.100,61</u>
(quinhentos e cinquenta e nove mil e cem Reais e sessenta e um centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 559.100,61**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 02/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.312 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.312 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.149.523.771-2 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel de Rural, o imóvel possui 679,00m² de área total.

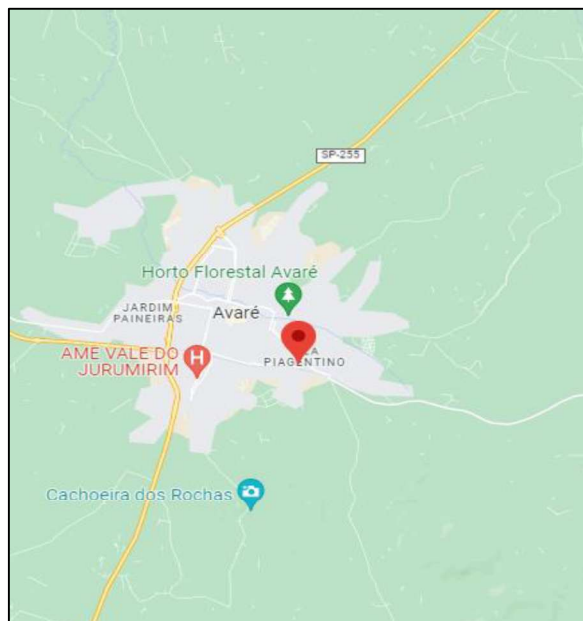
Descrição do Imóvel: Uma Área de terras constituída de pomar com a área de 0,0679ha.



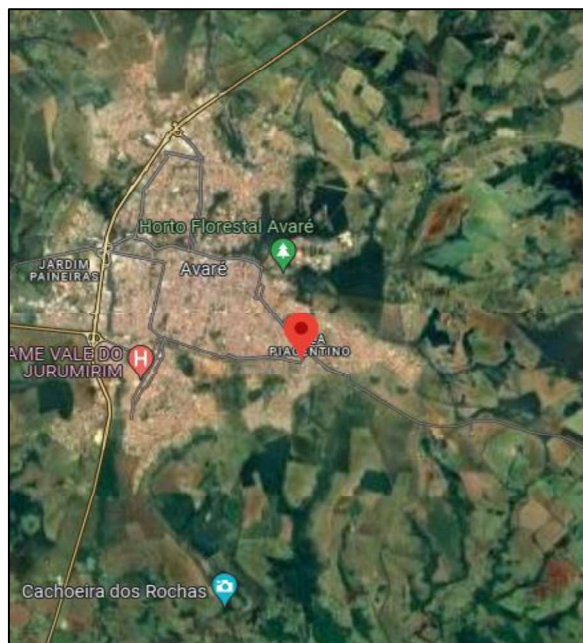
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 5, Entrada a Esquerda - Área de terras - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022							
DADOS DO IMÓVEL RURAL							
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 850.149.523.771-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 7,9191		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARE		UF SP	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avare A Itatinga Km 05, Entrada A Esquerda				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARE			
MÓDULO RURAL (ha) 0,00		MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,2839		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (%) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SPI/AVARE		DATA REGISTRO 20/10/1981		CNS DO OFÍCIO 1		MATERIAL DA TRANSCRIÇÃO 14310	
SPI/AVARE		20/10/1981		1		14311	
SPI/AVARE		20/10/1981		1		14312	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 7,9191		POSSE AJUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -	
DADOS DO DECLARANTE							
NOME Carlos Cavini				CPF/CNPJ 144.642.178-34			
NACIONALIDADE BRASILEIRA				TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
DADOS DOS TITULARES							
CPF/CNPJ 144.642.178-34		NOME Carlos Cavini		CONDIÇÃO Proprietário Ou Possessor Individual		DETENÇÃO (%) 100,00	
DADOS DE CONTROLE							
DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022		NÚMERO DO CCIR 53220079227		DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/11/2022		DATA DE VENCIMENTO: ***/**/****	
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)							
DÉBITOS ANTERIORES 0,00		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,86		VALOR COBRADO 4,86		MULTA 0,49	
				JURISDIÇÃO 0,05		VALOR TOTAL *** QUITADO ***	
OBSERVAÇÕES							
1. SE O DOCUMENTO NÃO FOR VALIDADO APÓS A QUITAÇÃO DA ÚLTIMA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DE EXERCÍCIO ANTERIOR. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS CADASTRAIS REGISTRADOS NA BASE SIGAR PARA ATRIBUIÇÃO DE CIRCULO PLANTA.							
ESCLARECIMENTOS GERAIS							
1. SE O CERTIFICADO É DOCUMENTO NECESSÁRIO PARA OBTENÇÃO DE CREDENCIAMENTO, CANCELAMENTO, REINSCRIÇÃO, VENCIMENTO OU PROMISSÃO DE VENDA DO IMÓVEL RURAL, É PARA MEMORIALIZAÇÃO DE PARTILHA ANUAL OU ANUALIZADA, "RECONHECIMENTO" DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 22 DA LEI Nº 4.097/62. 2. SE O IMÓVEL NÃO FOR REGISTRADO NO INCRA, SEJA POR COMPROVAÇÃO, PRESENTAÇÃO, DOAÇÃO, ETC. OU POR CONDIÇÃO DE UTILIZAÇÃO E EXERCÍCIO REAIS DE UTILIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ESTATUTÁRIA DE PROPRIEDADE (CCIR) OU PROPOSTA DE REGISTRO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A ORDEM MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE CERTIFICADO NÃO EXCLUIRÃO O DEBÍTO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL, CONFORME PREVISÃO DO ARTIGO 17 DA LEI Nº 4.097/62. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DEVIDA POR BASE DAS REGRAS DE COBRANÇA DO INCRA, DE ACORDO COM O ARTIGO 17 DA LEI Nº 4.097/62. 5. O TERMO "IMÓVEL RURAL" NÃO SE REFERE ÀS ÁREAS DE PRODUÇÃO DE BEM-ESTAR ANIMAL, QUE SÃO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL, MAS ÀS ÁREAS DE PRODUÇÃO DE BEM-ESTAR HUMANO, QUE SÃO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL URBANO. 6. SE O IMÓVEL NÃO FOR REGISTRADO NO INCRA, O IMÓVEL NÃO ATINGE O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL. 7. ÁREA CERTIFICADA CORRESPONDE À ÁREA DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL.							
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS							
1. O PAGAMENTO DO DOCUMENTO NÃO PODE SER FEITO NO NÚCLEO DO INCRA. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITA A DATA DE VENCIMENTO DEVIDA SEM PREJUÍZO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LÍQUIDAÇÃO, BÔNUS E DESBONUS. 3. SE O IMÓVEL NÃO FOR REGISTRADO NO INCRA, SEJA POR COMPROVAÇÃO, PRESENTAÇÃO, DOAÇÃO, ETC. OU POR CONDIÇÃO DE UTILIZAÇÃO E EXERCÍCIO REAIS DE UTILIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ESTATUTÁRIA DE PROPRIEDADE (CCIR) OU PROPOSTA DE REGISTRO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A ORDEM MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO RURAL. 4. A CONDIÇÃO DE TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DE EXERCÍCIO ANTERIOR. 5. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE CERTIFICADO NÃO EXCLUIRÃO O DEBÍTO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL, CONFORME PREVISÃO DO ARTIGO 17 DA LEI Nº 4.097/62. 6. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DEVIDA POR BASE DAS REGRAS DE COBRANÇA DO INCRA, DE ACORDO COM O ARTIGO 17 DA LEI Nº 4.097/62. 7. O TERMO "IMÓVEL RURAL" NÃO SE REFERE ÀS ÁREAS DE PRODUÇÃO DE BEM-ESTAR ANIMAL, QUE SÃO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL, MAS ÀS ÁREAS DE PRODUÇÃO DE BEM-ESTAR HUMANO, QUE SÃO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL. 8. SE O IMÓVEL NÃO FOR REGISTRADO NO INCRA, O IMÓVEL NÃO ATINGE O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL, QUE É O NÍVEL DE PROTEÇÃO DO IMÓVEL RURAL. 9. O VALOR DE DÉBITO ANTERIOR É DEVIDO POR BASE DAS REGRAS DE COBRANÇA DO INCRA, DE ACORDO COM O ARTIGO 17 DA LEI Nº 4.097/62. 10. SE O IMÓVEL NÃO FOR REGISTRADO NO INCRA, SEJA POR COMPROVAÇÃO, PRESENTAÇÃO, DOAÇÃO, ETC. OU POR CONDIÇÃO DE UTILIZAÇÃO E EXERCÍCIO REAIS DE UTILIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ESTATUTÁRIA DE PROPRIEDADE (CCIR) OU PROPOSTA DE REGISTRO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A ORDEM MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO RURAL.							

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 3 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, terreno 1,00 Alqueires





R\$ 250.000,00

Código: 4013
Área Terreno: 1,00 Alqueires
Dormitórios: 3
Banheiro: 1
Vagas: 2
Sala: 1

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 4 dormitórios, 1 banheiro, terreno 2,00 Alqueires





R\$ 600.000,00

Código: 4698
Área Terreno: 2,00 Alqueires
Dormitórios: 4
Banheiro: 1
Salas: 2

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Pedra Preta, 2 dormitórios, 2 banheiros, terreno 30.000,00 m²





R\$ 600.000,00

Código: 3835
Área Terreno: 30.000,00 m²
Dormitórios: 2
Banheiros: 2
Sala: 1
Permuta: Sim

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

$(679,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 14,24)$
=
<u>R\$ 9.670,61</u>
(nove mil, seiscentos e setenta Reais e sessenta e um centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 9.670,61**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 02/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 77.771 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 6, Entrada a Esquerda - 1ª Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 77.771 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.157.762.393-9 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel de Rural, o imóvel possui 43.958,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Área de terras, contendo 4,3958ha, denominada 1ª Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes, situada no município de Avaré/SP.

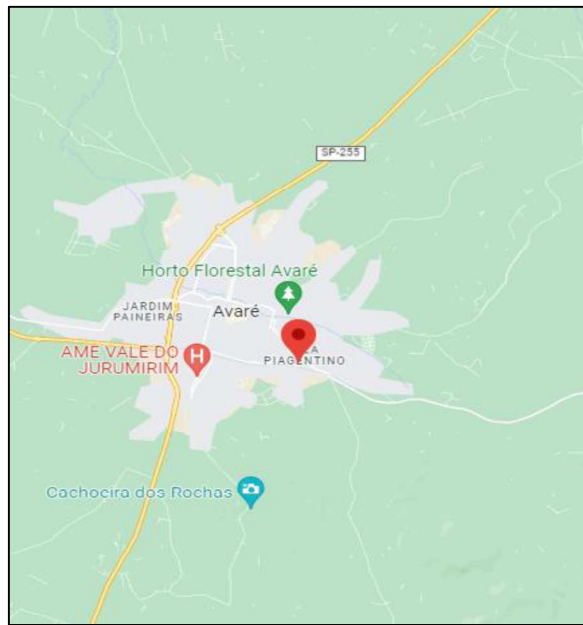
OBS: O imóvel em questão está certificado pelo INCRA juntamente com a Matrícula nº 77.772, possuindo apenas a identificação da Matrícula no qual originou estas, ou seja, no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural menciona somente a Certidão nº 12.990.



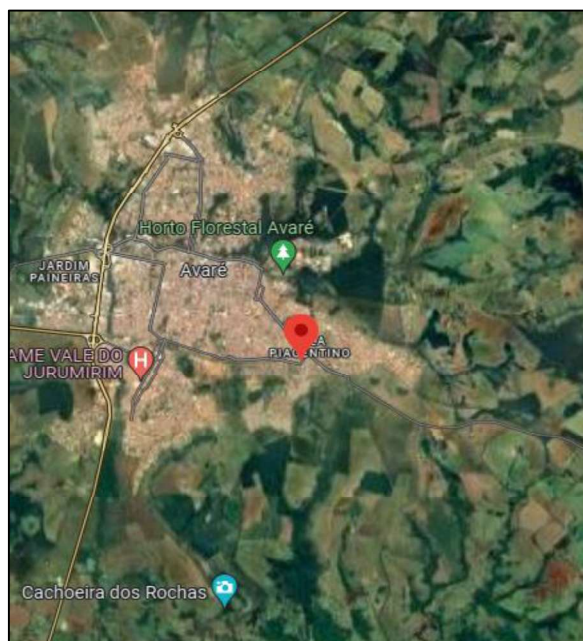
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 6, Entrada a Esquerda - 1º Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022									
DADOS DO IMÓVEL RURAL									
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.157.782.393-9		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 01/07/2013		ÁREA CERTIFICADA 0,0000			
ÁREA TOTAL (ha) 5,7004		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARE		UF SP			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avare / Itatinga - Km 8 - A Esquerda		Nº MÓDULOS RURAIS 0,00		MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,1900		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (m) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)									
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) SPI/AVARE		DATA REGISTRO 15/04/1983		CRM DO OFÍCIO 1		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 12990		REGISTRO 02	
						LIVRO OU FOLHA L.2		ÁREA (ha) 5,7004	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)									
REGISTRADA 5,7004		POSSUI A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSUI POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -			
DADOS DO DECLARANTE									
NOME Rosa Cavini						CPF/CNPJ 072.054.428-93			
NACIONALIDADE BRASILEIRA						TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 8			
DADOS DOS TITULARES									
CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)						
072.054.428-93	Rosa Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
072.054.558-71	Agostinho Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
167.440.448-87	Alberto Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
753.318.618-49	Asumpta Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
144.642.178-34	Carlos Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
072.054.398-33	Lutza Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
437.642.078-68	Maria Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
072.054.508-02	Paulo Cavini	Proprietário Ou Possessor Comum	12,50						
DADOS DE CONTROLE									
DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022		NÚMERO DO CCIR 53220482226		DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/11/2022		DATA DE VENCIMENTO: ***/**/**			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)									
DEBITOS ANTERIORES 0,00		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,86		VALOR COBRADO 4,86		MULTA 0,49		JUROS 0,05	
						VALOR TOTAL ** QUITADO **			
OBSERVAÇÕES									
1. BOM DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA. 3. MUNICÍPIO NÃO POSSUI UNIDADES SUBORDINADAS CADASTRAIS NA BASE BRASILEIRA PARA ARREPENDER O CANCELAMENTO.									
ESCLARECIMENTOS GERAIS									
1. BOM DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA. 3. MUNICÍPIO NÃO POSSUI UNIDADES SUBORDINADAS CADASTRAIS NA BASE BRASILEIRA PARA ARREPENDER O CANCELAMENTO.									
FAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS									
1. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 2. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 3. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 4. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 5. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 6. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 7. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 8. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 9. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA. 10. OBRIGATORIO DOCUMENTO NÃO TEM VALORES APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA.									

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 3 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, terreno 1,00 Alqueires

R\$ 250.000,00

Código: 4013
Área Terreno: 1,00 Alqueires
Dormitórios: 3
Banheiro: 1
Vagas: 2
Sala: 1

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 4 dormitórios, 1 banheiro, terreno 2,00 Alqueires

R\$ 600.000,00

Código: 4698
Área Terreno: 2,00 Alqueires
Dormitórios: 4
Banheiro: 1
Sala: 2

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Pedra Preta, 2 dormitórios, 2 banheiros, terreno 30.000,00 m²

R\$ 600.000,00

Código: 3835
Área Terreno: 30.000,00 m²
Dormitórios: 2
Banheiros: 2
Sala: 1
Permuta: Sim

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(43.958,00m² de área total x R\$ 14,24)
=
<u>R\$ 626.068,50</u>
(seiscentos e vinte e seis mil e sessenta e oito Reais e cinquenta centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 626.068,50**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda
- Em Recuperação Judicial.
Maria Elisabete Marcondes Guimaraes.

DATA: 01/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 77.772 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005888-49.2016.8.26.0073, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Avaré.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Avare a Itatinga Km 6, Entrada a Esquerda - 2º Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes - Avaré, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 77.772 - Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – CCIR: 950.157.762.393-9 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel de Rural, o imóvel possui 13.046,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Área de terras, contendo 1,3046ha, denominada 2º Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes, situada no município de Avaré/SP.

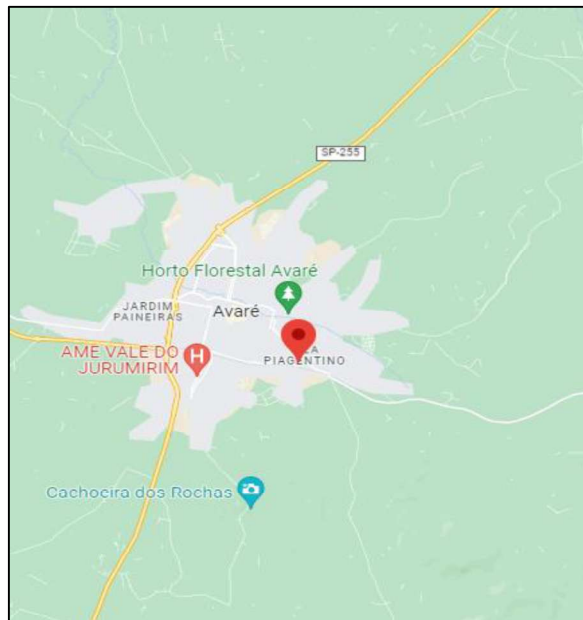
OBS: O imóvel em questão está certificado pelo INCRA juntamente com a Matrícula 77.771, possuindo apenas a identificação da Matrícula no qual originou estas, ou seja, no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural menciona somente a Certidão nº 12.990.



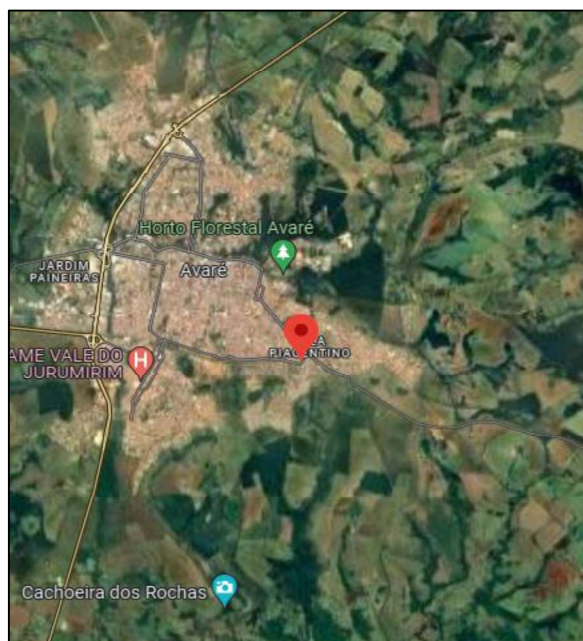
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Avare a Itatinga Km 6, Entrada a Esquerda - 2º Gleba da Fazenda Barra Grande ou Fernandes - Avaré, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022							
DADOS DO IMÓVEL RURAL PÁG.: 1 / 1							
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.149.523.771-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/03/2012		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 7,9191		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL AVARÉ		UF SP	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Avare A Itatinga Km 05, Entrada A Esquerda		MÓDULO FISCAL (m) 0,00		MÓDULO FISCAL (m) 30,0000		FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (m) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (m)
SP/AVARÉ		20/10/1981	1	14310	1	2	3,9256
SP/AVARÉ		20/10/1981	1	14311	1	2	3,9256
SP/AVARÉ		20/10/1981	1	14312	1	2	0,0679
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA	
DADOS DO DECLARANTE							
NOME Carlos Cavini						CPF/CNPJ 144.642.178-34	
NACIONALIDADE BRASILEIRA						TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES							
CPF/CNPJ 144.642.178-34		NOME Carlos Cavini			CONDIÇÃO Proprietário Ou Possessor Individual		DETENÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE							
DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022		NÚMERO DO CCIR 53220079227		DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/11/2022		DATA DE VENCIMENTO: **/**/****	
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)							
DÉBITOS ANTERIORES 0,00		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,86		VALOR COBRADO 4,86		MULTA 0,49	JUROS 0,05
VALOR TOTAL *** QUITADO ***							
OBSERVAÇÕES:							
1. SE O DOCUMENTO DO IMÓVEL RURAL NÃO FOR QUITADO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO ANTERIOR. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEORREPERCUSSOS CADASTRAIS NA BASE SUEFIR/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI PLANTA.							

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 3 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, terreno 1,00 Alqueires





R\$ 250.000,00

Código: 4013
Área Terreno: 1,00 Alqueires
Dormitórios: 3
Banheiro: 1
Vagas: 2
Sala: 1

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2187723/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 2

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Rocha, 4 dormitórios, 1 banheiro, terreno 2,00 Alqueires





R\$ 600.000,00

Código: 4698
Área Terreno: 2,00 Alqueires
Dormitórios: 4
Banheiro: 1
Salas: 2

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2563507/chacara-venda-avare-sp-rocha>

Elemento comparativo nº 3

Chácara para Venda, Avaré / SP, bairro Pedra Preta, 2 dormitórios, 2 banheiros, terreno 30.000,00 m²





R\$ 600.000,00

Código: 3835
Área Terreno: 30.000,00 m²
Dormitórios: 2
Banheiros: 2
Sala: 1
Permuta: Sim

<http://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/2044153/chacara-venda-avare-sp-pedra-preta>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10,33** (dez Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,40** (doze Reais e quarenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 20,00** (vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14,24 (quatorze Reais e vinte e quatro centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(13.046,00m² de área total x R\$ 14,24)
=
<u>R\$ 185.806,67</u>
(cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e seis Reais e sessenta e sete centavos)
Dezembro de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 14,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 185.806,67**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis