

LAUDO DE AVALIAÇÃO ÁREA RURAL

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Processo: 1000584-30.2016.26.0474

De acordo com a solicitação através do processo citado acima, apresento a conclusão de avaliação, quanto ao valor de mercado da área apresentada abaixo, situado no município de Potirendaba, comarca de Potirendaba/SP, na “Cachoeira dos Bernardinos e Boa Vista do Cubatão” com dominação especial de “Sítio Nossa Senhora do Perpétuo”, descrito abaixo:

CNM: 143800.2.0006109-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POTIRENDABA - SP
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 14.380-0

MATRÍCULA: **6.109** FOLHA: **01**

MATRÍCULA
6109

Imóvel: RURAL - Município: POTIRENDABA - Cadastro no INCRA: 610.135.003.727-9 - Receita Federal: 5.881.164-8.
Uma propriedade rural designada quinhão nº 09, parte da propriedade denominada "Fazenda Cachoeira dos Bernardinos e Boa Vista do Cubatão", com a denominação especial de "Sítio Nossa Senhora Perpetuo", situada neste município, na Estrada Municipal Potirendaba/Ibirá, PTR-040, Km 6,26, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no marco M-1, cravado na margem esquerda do Córrego da Roseira, na divisa com imóvel da matrícula nº 24.184, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, daí segue na confrontação com o imóvel da matrícula nº 24.184, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, com azimute de 54°46'23" e distância de 227,41 metros, até encontrar o marco M-2, daí segue ainda nesta confrontação, com azimute de 54°48'30" e distância de 680,55 metros, até encontrar

OBJETIVO:

A presente avaliação tem por objetivo determinar o valor atual de mercado de uma área, onde sua dimensão total de 23,1000 hectares, ou seja, 9, 55 alqueires.

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **6.109** FOLHA: **01**

(partida), onde começa e finda esta descrição, fechando assim o polígono descrito com a área de 23,6232 hectares, ou seja, 236.232,00 metros quadrados.
Cadastro no INCRA: 610.135.003.727-9, área total: 23,1000 ha; módulo rural: 40,3508 ha; nº módulos rurais: 0,57; módulo fiscal: 20,0 ha; nº módulos fiscais: 1,15; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha - com a denominação de Sítio Nossa Senhora Perpetuo, na Receita Federal: 5.881.164-8.
Cadastro no Sistema Ambiental Paulista - CAR - Cadastro Ambiental Rural: 35408040003092.
Proprietários: SERGIO BERNARDINO DE AZEVEDO, RG. 4.255.434-2-SSP/SP, CPF/MF 336.688.338-34, e sua mulher LOURDES BAQUINI DE AZEVEDO, RG. 8.608.573-SSP/SP, CPF/MF 217.953.708-58; brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Humberto de Campos, nº 657, Centro.
Registro anterior: Transcrição nº 25.579, Livro 3-O, às fls. 74, datada de 31 de Agosto de 1964, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, Potirendaba, 11 de Março de 2014. O Oficial, Gabriel Favaro Vicente Marques). Protocolo nº 14.738 de 27/02/2014. Microfilme nº 6039.

Conforme identificado em visita, a área em questão está localizada a frente da Rodovia Estrada Municipal que liga Potirendaba até a “Usina COFCO Internacional”, fazendo parte da rotatória de ligação entre as áreas.

Nota-se que a área onde é cedida para a plantação de cana de açúcar, sendo sua topografia plana como também possui uma área de vegetação e APP em torno de 3 alqueires.

Uma casa em alvenaria com sua construção de aproximadamente 100m², tendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, garagem e varanda.

A propriedade possui entre suas benfeitorias, poço artesiano e caixa d’água, curral e cobertura na lateral da residência, cerca em bom estado e o quintal em torno da casa cercado por alambrado.

Podendo ser facilmente identificado através das imagens abaixo:











A área acima fica dentro da divisa que é destinada para criação de animais.

Já as fotos apresentadas abaixo destina-se para plantação de cana de açúcar cultivado pela usina, frente a vicinal.













As fotos abaixo mostra o cultivo de cana de açúcar entre a area de vegetação.







Ao fundo finaliza a area avaliada, ficando ao fundo a área de APP

COMPARATIVO:

SITIO COM 38 ALQ – 26 ALQ EM CANA – USINA COFCO – POTIRENDABA – SP

Venda: R\$ 6.500.000,00

Fazenda REF: JG1014

Potirendaba / SP - Zona Rural

Descrição

SITIO COM 38 ALQUEIRES NA REGIÃO DE POTIRENDABA – SP, COM 26 ALQUEIRES EM CANA A 45 A TON ANO, QUARTO CORTE, PLANTA MAIS 3 OU 4 ALQUEIRES, CASA, CURRAL, BARRAÇÃO, POÇO SEMI ARTESIANO, APROVEITA UMA BOA PARTE PARA PECUÁRIA (ESTA ALUGADO, COMPORTA UMA MÉDIA DE 60 CABEÇAS DE GADO), ÁREA EXCELENTE PARA PECUÁRIA E PLANTIO DE CITRUS, TOPOGRAFIA BOA, 8 KM DA ASFALTO, 10 KM DA CIDADE E 20 KM DA USINA.

R\$ 6.500.000,00

Nome*

E-mail*

Área possui 26 alqueires
 Zona Rural de Potirendaba/SP
 Valor de R\$ 6.500.000,00
Valor do Alqueire: R\$ 215.000,00



Venda
Favoritar

Sítio REF: JG1216

Potirendaba / SP - Zona Rural

22,32 ALQUEIRES

Descrição

SÍTIO CM 22,32 ALQUEIRES NA REGIÃO DE POTIRENDABA – SP , NA BEIRA DA PISTA , 02 CASAS , BARRAÇÃO , CURRAL , RESERVATÓRIO DE ÁGUA , ESTAVA COM 16 ALQUEIRES EM CANA , CONTRATO VENCEU , VAI PLANTAR AMENDOIM , PLANTA APROXIMADAMENTE 18 ALQUEIRES , USINA PRÓXIMAS (COFCO E SANTA ISABEL) PAGAM ATÉ 65 A TON PARA ARRENDAR PARA CANA , ÓTIMA TOPOGRAFIA , RICA EM ÁGUA , REPRESA E O RIO BORÁ PASSA NOS FUNDOS , 10 KM DA CIDADE .

R\$ 4.800.000,00

Compartilhe

Tem interesse nesse imóvel?

Nome*

E-mail*

Celular (WhatsApp)*

Área possui 22,32 alqueires
 Zona Rural de Potirendaba/SP
 Valor de R\$ 4.800.000,00
Valor do Alqueire: R\$ 215.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Tomando-se por base as imagens e descrição acima e tendo em vista quanto a média do alqueire destinado a plantação de cana de açúcar apresentado no COMPARATIVO, identifica-se o valor de R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais) por alqueire. Ressalto que a distância da usina das áreas acima é de 10km.

Já a área avaliada que fica ao lado da usina, com isso tem uma valorização se tratando valor pago por tonelada, ou seja, mais valorizado em 50% a mais que uma área normal. Fazendo assim com que a área melhore quanto ao seu valor de alqueire para aquela região.

CONCLUSÃO:

O valor de comercialização desta área em **R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).**

Potirendaba, 31 de maio de 2024.

Atenciosamente,

Marina Barreto Faca
CRECI: 248.547