

## Laudo de Avaliação

**Solicitante:** Asa

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Imóvel:** Gleba rural situada na Estrada Santa Cruz, S/N

**Bairro:** Campinha **Cidade:** Atibaia **UF:** SP

**Tipologia:** Gleba Rural (fazenda) **Uso:** Pasto

**Matrícula n.º:** 50.023 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP

**Área Total:** 28,7450 ha

**Data da Avaliação:** 15/10/2025 **Data da Vistoria:** 15/10/2025

**Imóvel constitui uma boa garantia?** Não



Vista geral do imóvel



Vista área do imóvel

### VALOR DE MERCADO

**R\$2.000.000,00**

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**R\$1.100.000,00**

### OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

De acordo com a matrícula 50.023 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP a propriedade em estudo possui a área total de 28,7450ha.

Aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do imóvel em quaisquer tipos de operações financeiras, solicite ao proprietário do imóvel a atualização da matrícula 50.023 e/ou planta aprovada pelos órgãos competentes que comprovem a localização a e poligonal da propriedade, vide item "Localização / Poligonal".

Caso seja constatada qualquer divergência entre a localização do bem descrito na matrícula 50.023 e a poligonal adotada na presente avaliação, os valores por nós deverão ser revisados.

**Importante salientar que no nosso entendimento, se trata de área com alto risco de invasão e sem vocação determinante na atualidade (constatamos apenas chácaras ao lado, sem produtividade rural ou mesmo loteamentos sendo realizados). Visto exposto, se trata de área com baixa liquidez e dificuldade de comercialização. Se possível, não aceitar o bem em garantia de operações.**

Os valores atribuídos ao imóvel em estudo levam em consideração o estado físico à época da vistoria e considera também os elementos comparativos disponíveis à época da avaliação. Sendo importantíssimo salientar que caso a propriedade passe por abandonos, pouco zelo graças a dificuldades financeiras por parte do proprietário do bem e/ou outras razões alheias à vontade do contratante, altera-se significativamente o valor da propriedade e a sua velocidade de venda. Por exemplo, em poucos anos sem manutenção se perderia muito o valor atualmente agregado. Pelo exposto, recomendamos que caso o imóvel seja aceito em quaisquer tipos de operações financeiras, sejam realizadas vistorias e a contratação de avaliações periódicas, bem como o acompanhamento da manutenção da área e estado físico desta.

## Características do Imóvel

| Características do Terreno |           |            |           |          |            |
|----------------------------|-----------|------------|-----------|----------|------------|
| Área total (ha)            | Frete (m) | Topografia | Formato   | Situação | Superfície |
| 28,7450                    | -         | Montanhosa | Irregular | -        | Seca       |

Poligonal do imóvel (conforme laudo emitido por empresa terceira em janeiro de 2023):



## Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

### Pontos Positivos:

- Estrada de acesso em condições regulares.

### Pontos Negativos:

- Elevado Valor de Mercado, fruto de seu elevado porte, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados;
- Diversos sítios e fazendas em oferta no município e na região;
- Imóvel não possui georreferenciamento averbado em matrícula;
- Imóvel com topografia montanhosa, que pode prejudicar seu aproveitamento;
- Imóvel com grande quantidade de áreas classificadas como reserva/preservação (cerca de 51,91% de sua área total);
- Região apresenta grandes riscos de invasões, este fato se agrava ainda mais levando em consideração de que trata-se de propriedade rural;
- Caso o imóvel seja internalizado a quaisquer instituições financeiras, resultaria em elevados custos de vigilância (para inibir os riscos de invasões), manutenção e ITR.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez, corroborando o fator 0,55 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

## Localização / Poligonal

Somente com a matrícula 50.023 fornecida não é possível indicar com precisão a localização e a poligonal da propriedade em estudo, visto que não consta averbação de georreferenciamento.

Em consulta ao site Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) do INCRA junto com o código do imóvel rural indicado em matrícula (n.º 634.018.016.845-9), não identificou-se nenhuma relacionada ao bem avaliando, conforme imagem a seguir:

Resultados: 0

**Não foram encontradas parcelas.**

Para auxílio da presente avaliação foi fornecido laudo emitido por empresa terceira em janeiro de 2023, onde indica que a propriedade em estudo possui a seguinte localização e poligonal:



Figura 3. Perímetro da Matrícula 50.023

Em consulta ao Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) junto com a localização exposta acima não identificou-se nenhum registro do imóvel, conforme segue:

## Localização / Poligonal



Desta forma, conclui-se que documentalmente não é possível confirmar com precisão a localização e a poligonal da propriedade em estudo.

No presente trabalho adotaremos em cálculo localização e poligonal constante em laudo emitido por empresa terceira em janeiro de 2023 fornecido para a presente avaliação, ou seja, a seguinte poligonal aproximada:



**Todavia, aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do imóvel em quaisquer tipos de operações financeiras, solicite ao proprietário do imóvel a atualização da matrícula 50.023 e/ou planta aprovada pelos órgãos competentes que comprovem a localização e a poligonal da propriedade.**

**Caso seja constatada qualquer divergência entre a localização do bem descrito na matrícula 50.023 e a poligonal adotada na presente avaliação, os valores por nós deverão ser revisados.**



## Sobreposições de Divisas

**Aspecto importantíssimo a ser ressaltado também é que no laudo emitido por empresa terceira em janeiro de 2023 fornecido para a presente avaliação, consta que há sobreposição de divisa entre a propriedade em estudo e 4 imóveis cadastrados no CAR, vide imagem a seguir:**

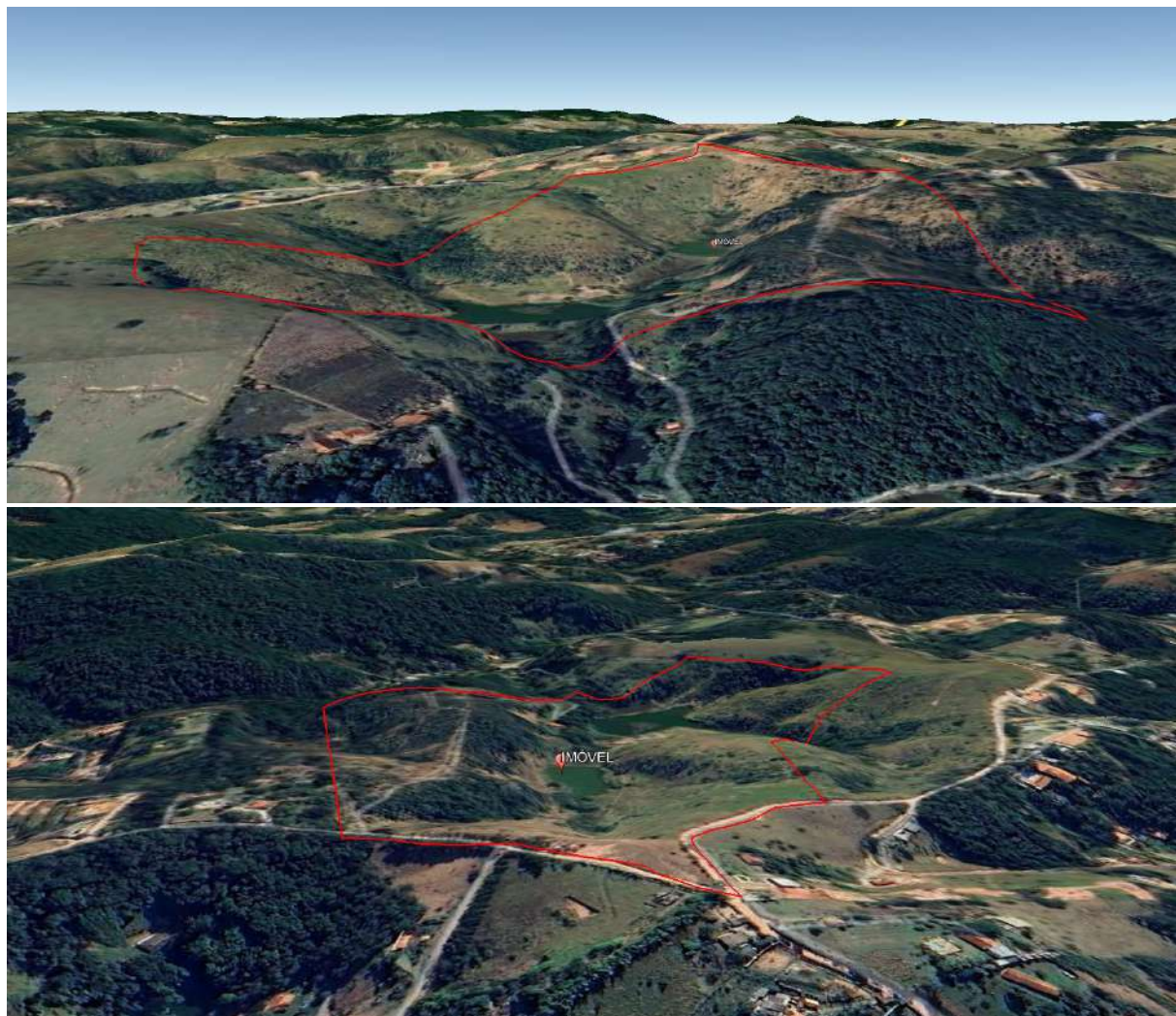
Foi verificado que o imóvel avaliado não está cadastrado no SIGEF, SNCI ou CAR. O perímetro foi desenhado a partir do memorial descritivo.

A partir disso, verificou-se que a propriedade faz sobreposição com 4 imóveis cadastrados no CAR sob os códigos nº SP-3504107-F06741734F6B4D79B6D85B1720010377 (ID 2), nº SP-3504107-ECF3F75A91014BEDA15D558659D68674 (ID 3), nº SP-3504107-E7323058D8634715AD93D4CCFFAD22C8 (ID 4) e nº -3504107-1260C46FEE6D48C58D048A37AA9FED93 (ID 5).

**Desta forma, a solicitação da atualização da matrícula 50.023, previamente a aceitação do bem em quaisquer tipos de operações financeiras, se torna ainda mais indispensável.**

## Topografia do Imóvel

Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" e confirmado na data da vistoria, a propriedade em estudo possui topografia irregular (montanhosa), vide imagens a seguir:



Tais aspectos prejudicam demasiadamente o aproveitamento do imóvel e consequentemente sua valorização, desta forma, no presente trabalho adotaremos em cálculo o "Fator Topografia" para ponderar tal situação.

### Ponderação de Área Para Cálculo de Determinação do Valor do Bem

Não há averbações de áreas de Reserva Legal / Vegetação Nativa / Preservação Permanente na matrícula 50.023.

Já em laudo emitido por empresa terceira em janeiro de 2023 fornecido para a presente avaliação, indica que sobre o terreno da propriedade há "corpos d'água" e "Vegetação Nativa", conforme segue:

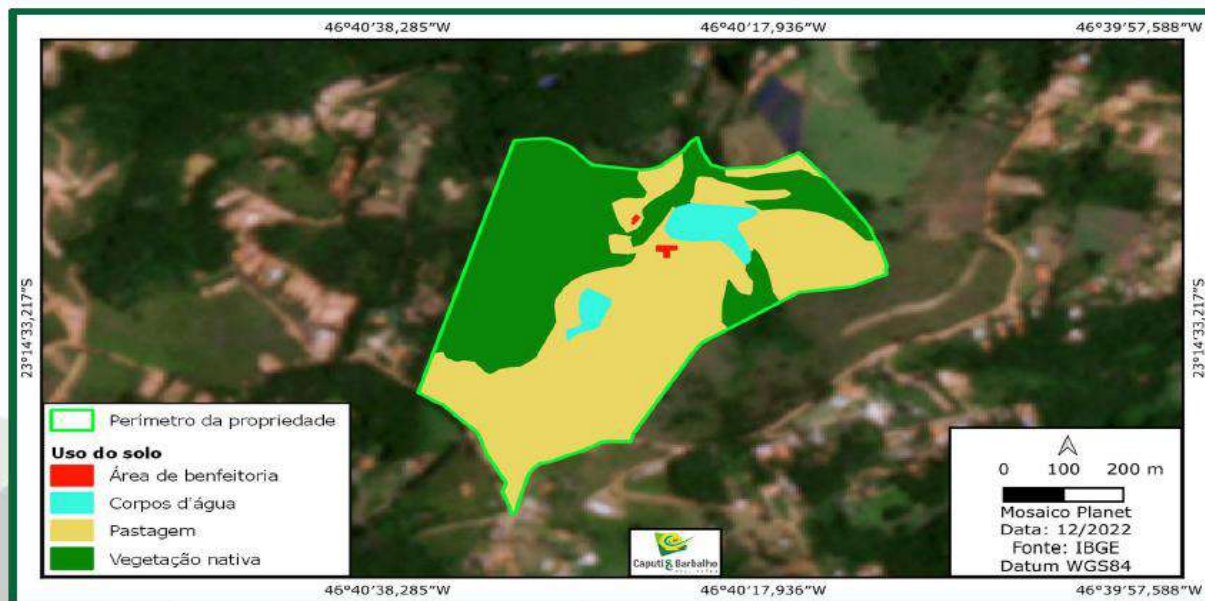


Figura 16. Uso do Solo da Matrícula 50.023

Segue quadro com a divisão de área do bem constante no referido laudo:

| COMPOSIÇÃO DE ÁREAS |                 |                   |                                 |                      |                             |                    |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|
| Matrícula           | Lavoura<br>(ha) | Pastagens<br>(ha) | Culturas<br>Permanentes<br>(ha) | Benfeitorias<br>(ha) | Vegetação<br>Nativa<br>(ha) | Área Total<br>(ha) |
| 50.023              | -               | 15,6976           | -                               | 0,1064               | 12,9410                     | 28,7450            |

Em medições realizadas através das imagens aéreas do "Google Earth Pro", observou-se que os lagos existentes ocupam a área total aproximada de 1,98ha, desta forma, o bem possui a área total de preservação de 14,9210ha, que representa cerca de 51,91% da área total do bem.

Em conversa com corretores locais, identificamos que há diferenciação nos valores praticados em áreas da região do imóvel em estudo, onde "Área Aproveitável" (onde não há presença de áreas classificadas como reserva legal/preservação), são mais valorizadas do que Áreas Verdes (APP/Reserva Legal/ Vegetação Nativa).

Desta forma, na presente avaliação ponderaremos as áreas do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, utilizando os seguintes fatores:

### Ponderação de Área Para Cálculo de Determinação do Valor do Bem

- Áreas Aproveitáveis: Fator de ponderação de 1,00.
- Áreas Verdes: Fator de ponderação de 0,30.

Segue quadro com a ponderação de área do imóvel em estudo e dos elementos comparativos:

| QUADRO DE ÁREAS  |                 |                        |                                                  |                     |
|------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Imóvel           | Área total (ha) | Área Aproveitável (ha) | Área de APP/Reserva Legal/ Vegetação Nativa (ha) | Área Ponderada (ha) |
| Elemento 01      | 50,0000         | 35,0000                | 15,0000                                          | 39,5000             |
| Elemento 02      | 58,0800         | 29,0400                | 29,0400                                          | 37,7520             |
| Elemento 03      | 89,8000         | 62,8600                | 26,9400                                          | 70,9420             |
| Elemento 04      | 19,3000         | 7,5000                 | 11,8000                                          | 11,0400             |
| Elemento 05      | 15,7000         | 9,4200                 | 6,2800                                           | 11,3040             |
| Elemento 06      | 12,1000         | 9,6800                 | 2,4200                                           | 10,4060             |
| Elemento 07      | 19,3000         | 15,4400                | 3,8600                                           | 16,5980             |
| Imóvel Avaliando | 28,7450         | 13,8240                | 14,9210                                          | 18,3003             |

Visto todo o exposto, no presente trabalho adotaremos em cálculo a área ponderada de 18,3003ha para o imóvel avaliando.

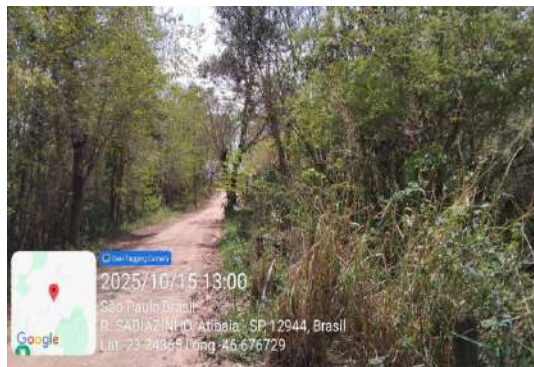
Aspecto importante a ser ressaltado novamente é que todas as informações referentes à poligonal, presença de vegetação nativa, corpos d'águas, entre outras informações relevantes, foram obtidas em consulta à laudo realizado por empresa terceira em janeiro de 2023 fornecido para a presente avaliação.

Desta forma, não trata-se de informações oficiais emitidas pelos órgãos competentes, podendo apresentar divergências como o local.

**A análise e verificação da manutenção, preservação e/ou criação da área de reserva legal da matrícula não faz parte do escopo do presente trabalho. Partimos da premissa que a área está totalmente regular no âmbito/seara e que as informações declaradas na matrícula/CAR estão corretas e analisadas e validadas pelos órgãos competentes.**

**Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou quaisquer outros passivos ambientais. O presente valor refere-se a área livre de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer ônus e empecilhos no tocante ao assunto. Caso qualquer problema da seara for constatado, fatores depreciativos teriam que ser ponderados no cálculo, assim como provisões de custos para reabilitação da área, descontaminação, entre outros.**

## Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Estrada de acesso



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Estrada de acesso



Estrada de acesso



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região

## Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



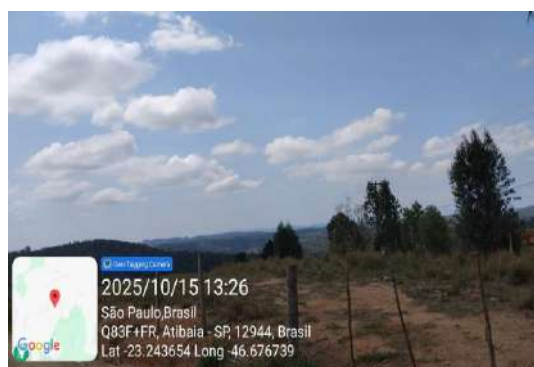
Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



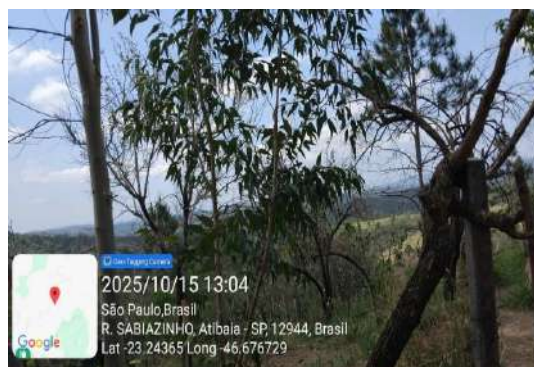
Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região

## Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



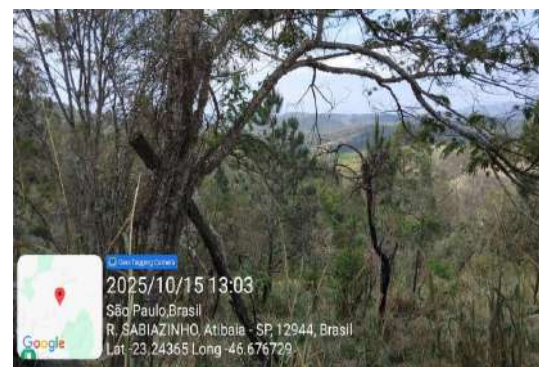
Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



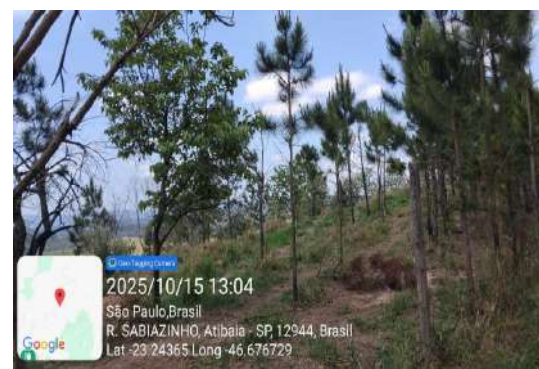
Vista geral do imóvel e região



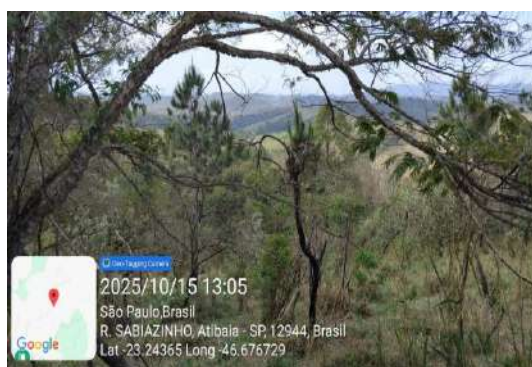
Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região

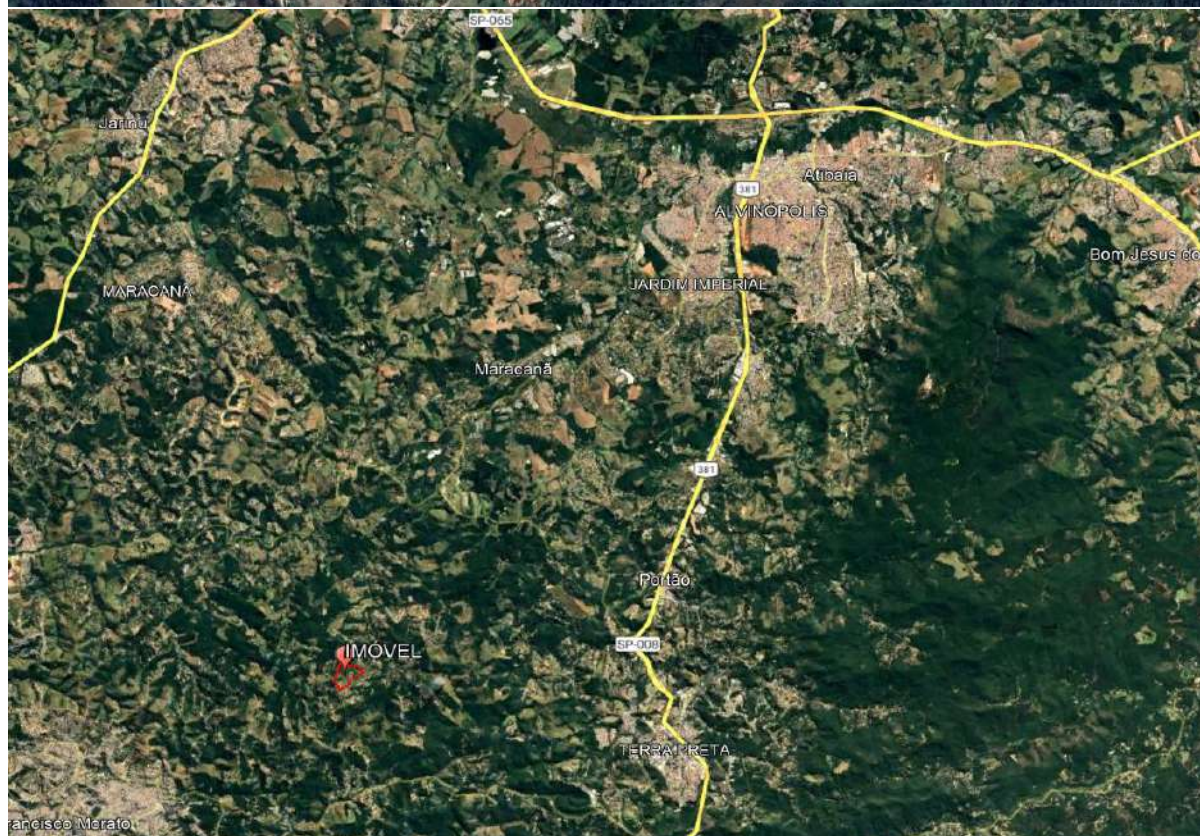


Vista geral do imóvel e região



Vista geral do imóvel e região

### Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



**Quadro de Elementos Comparativos**

|                          |                                             |       |                       |           |              |                 |           |        |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|--------------|-----------------|-----------|--------|
| 1. Endereço              | Estrada Municipal, (-23.241824, -46.650697) |       |                       |           | Valor:       | R\$9.600.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Corretor Sr. Antonio Carlos                 |       |                       | Telefone: | Via internet |                 | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                             | 39,50 | Área Construída (m²): |           | 0,00         |                 | Idade:    |        |
| Uso:                     | Rural                                       |       | Padrão Construtivo:   |           |              |                 |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-comercial-em-atibaia-22-6-alq-com-concessao-de-2983259003.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=3&n\\_pos=28](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-comercial-em-atibaia-22-6-alq-com-concessao-de-2983259003.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pills=Varanda&n_pg=3&n_pos=28)

|                          |                                          |       |                       |           |                |                 |           |        |
|--------------------------|------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|--------|
| 2. Endereço              | Estrada Jarinú, (-23.208341, -46.640123) |       |                       |           | Valor:         | R\$8.000.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Lairton Imóveis                          |       |                       | Telefone: | (11) 4412-0769 |                 | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                          | 37,75 | Área Construída (m²): |           | 0,00           | Idade:          |           |        |
| Uso:                     | Rural                                    |       | Padrão Construtivo:   |           |                |                 |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-580800-m-por-r\\$-8.000.000-00-portao-2964524700.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pg=3&n\\_pos=12](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-580800-m-por-r$-8.000.000-00-portao-2964524700.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=3&n_pos=12)

|                          |                                                                    |                     |                       |              |                  |           |        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------|--------|
| 3. Endereço              | Travessa da Rua Cirino Manoel de Almeida, (-23.029813, -46.640123) |                     |                       | Valor:       | R\$20.000.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Franco Imóveis                                                     |                     | Telefone:             | Via internet |                  | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                                                    | 70,94               | Área Construída (m²): |              | 0,00             | Idade:    |        |
| Uso:                     | Rural                                                              | Padrão Construtivo: |                       |              |                  |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-productivo-37-alqueires-atibaia-somente-venda-3019722154.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=2&n\\_pos=30](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-productivo-37-alqueires-atibaia-somente-venda-3019722154.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=30)

|                          |                                                        |       |                       |           |                 |                 |           |        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|--------|
| 4. Endereço              | Travessa da Estrada do Matão, (-23.230334, -46.705125) |       |                       |           | Valor:          | R\$1.600.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Ribas Corretores                                       |       |                       | Telefone: | (11) 95610-4531 |                 | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                                        | 11,04 | Área Construída (m²): |           | 0,00            | Idade:          |           |        |
| Uso:                     | Rural                                                  |       | Padrão Construtivo:   |           |                 |                 |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-iara-atibaia-sp-3015344317.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pg=1&n\\_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-iara-atibaia-sp-3015344317.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=5)

|                          |                             |       |                       |                 |        |                 |        |
|--------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 5. Endereço              | Estrada Fazenda Sul Brasil, |       |                       |                 | Valor: | R\$2.500.000,00 |        |
| Fonte:                   | G. Oliveira Imóveis         |       | Telefone:             | (11) 98986-8027 |        | Situação:       | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                             | 11,30 | Área Construída (m²): |                 | 0,00   | Idade:          |        |
| Uso:                     | Rural                       |       | Padrão Construtivo:   |                 |        |                 |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-atibaia-caetetuba-7-dormitorios-2994566904.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-atibaia-caetetuba-7-dormitorios-2994566904.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8)

|                          |                                                         |       |                       |           |                 |                 |           |        |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|--------|
| 6. Endereço              | Estrada Bairro Alto da Colina, (-23.049326, -46.499708) |       |                       |           | Valor:          | R\$2.500.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Yara Imóveis Atibaia                                    |       |                       | Telefone: | (11) 96459-7136 |                 | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                                         | 10,41 | Área Construída (m²): |           | 0,00            | Idade:          |           |        |
| Uso:                     | Rural                                                   |       | Padrão Construtivo:   |           |                 |                 |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-boa-vista-atibaia-r\\$-2.5-mi-cod:-5082-3019234323.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pg=3&n\\_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-boa-vista-atibaia-r$-2.5-mi-cod:-5082-3019234323.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=3&n_pos=5)

|                          |                                             |       |                       |           |                |                 |           |        |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------|--------|
| 7. Endereço              | Estrada Lamartine, (-23.068623, -46.501404) |       |                       |           | Valor:         | R\$4.200.000,00 |           |        |
| Fonte:                   | Lemos Imóveis Atibaia                       |       |                       | Telefone: | (11) 2427-8222 |                 | Situação: | Oferta |
| Área Terreno pond. (ha): |                                             | 16,60 | Área Construída (m²): |           | 0,00           | Idade:          |           |        |
| Uso:                     | Rural                                       |       | Padrão Construtivo:   |           |                |                 |           |        |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-193000-m-por-r\\$-4.200.000-00-boa-3001377310.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-original&n\\_pg=1&n\\_pos=10](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-193000-m-por-r$-4.200.000-00-boa-3001377310.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=10)



### Homogeneização da Amostra:

#### DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

| N | VALOR DO      | A. Constr. (m²) | V. Unit.      | VALOR      | VALOR         | IF   | AT pond. (ha) | V. unit. Não homog. (R\$/ha) |
|---|---------------|-----------------|---------------|------------|---------------|------|---------------|------------------------------|
|   | IMÓVEL (R\$)  |                 | BENF (R\$/m²) | BENF (R\$) | TERRENO (R\$) |      |               |                              |
| 1 | 9.600.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 9.600.000,00  | 1,30 | 39,50         | 243.037,9747                 |
| 2 | 8.000.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 8.000.000,00  | 1,30 | 37,75         | 211.909,3028                 |
| 3 | 20.000.000,00 | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 20.000.000,00 | 1,40 | 70,94         | 281.920,4421                 |
| 4 | 1.600.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 1.600.000,00  | 1,00 | 11,04         | 144.927,5362                 |
| 5 | 2.500.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 2.500.000,00  | 1,20 | 11,30         | 221.160,6511                 |
| 6 | 2.500.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 2.500.000,00  | 1,40 | 10,41         | 240.246,0119                 |
| 7 | 4.200.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 4.200.000,00  | 1,40 | 16,60         | 253.042,5352                 |

#### HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | FATORES   |                |           |         |                   |             |               |          | Vun (R\$/ha) |            |            |
|---|-----------|----------------|-----------|---------|-------------------|-------------|---------------|----------|--------------|------------|------------|
|   | F. oferta | F. localização | F. Acesso | F. Mata | F. Infraestrutura | F. Grandeza | F. Topografia | F. Homog |              |            |            |
| 1 | 0,80      | 0,77           | 1,00      | 1,00    | 0,90              | 1,10        | 0,85          | 0,62     | 120.581,87   | 120.581,87 | 120.581,87 |
| 2 | 0,80      | 0,77           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 1,09        | 0,90          | 0,76     | 129.513,68   | 129.513,68 | 129.513,68 |
| 3 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,85              | 1,18        | 0,75          | 0,50     | 112.506,98   | 112.506,98 | 112.506,98 |
| 4 | 0,80      | 1,00           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 0,94        | 1,00          | 0,94     | 108.844,07   | 108.844,07 | 108.844,07 |
| 5 | 0,80      | 0,83           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 0,94        | 0,85          | 0,62     | 110.560,97   | 110.560,97 | 110.560,97 |
| 6 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,95              | 0,93        | 0,85          | 0,45     | 85.748,83    | 85.748,83  | 85.748,83  |
| 7 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,95              | 0,98        | 0,85          | 0,49     | 99.227,57    | 99.227,57  | 99.227,57  |

#### SANEAMENTO DA AMOSTRA

| TESTE | SANEAMENTO DA AMOSTRA |            |            |
|-------|-----------------------|------------|------------|
|       | I                     | II         | III        |
| MÉDIA | 109.569,14            | 109.569,14 | 109.569,14 |
| +30 % | 142.439,88            | 142.439,88 | 142.439,88 |
| -30%  | 76.698,40             | 76.698,40  | 76.698,40  |

MÉDIA ADOTADA = R\$ 109.569,14

### Cálculo do Valor do Imóvel

| Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado |       |              |            |                      |                 |
|-------------------------------------------------------|-------|--------------|------------|----------------------|-----------------|
| Área de Terreno pond. (ha):                           | 18,30 | Valor do ha: | 109.569,14 | Valor Terreno (R\$): | R\$2.005.148,08 |
| Área construída (m²):                                 | 0,00  | Valor do m²: | 0,00       | Valor Construção:    | R\$0,00         |
| Valor Total:                                          |       |              |            | R\$2.000.000,00      |                 |

Valor final de avaliação: R\$2.000.000,00

#### Análise Ambiental

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ SIM  
☒ NÃO

Renato Ermoso Pereira  
Diretor Técnico  
Ermoso Engenharia Ltda.

Diego Blanco Lima Gonzalez  
Diretor Técnico  
Ermoso Engenharia Ltda.

## QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL                       |                          |       | INFORMAÇÕES                 |                 | PREÇO<br>(R\$) | ÍNDICE<br>FISCAL | ÁREA DE TERRENO<br>PONDERADA (ha) | DATA     |
|---|------------------------------------------|--------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------------------------|----------|
|   | VIA                                      | COORDENADAS              | USO   | FORTE                       | FONE            |                |                  |                                   |          |
| 1 | Estrada Municipal                        | (-23.241824, -46.650697) | Rural | Corretor Sr. Antonio Carlos | Via internet    | 9.600.000,00   | 1,30             | 39,50                             | 15/10/25 |
| 2 | Estrada Jarinú                           | (-23.208341, -46.640123) | Rural | Lairton Imóveis             | (11) 4412-0769  | 8.000.000,00   | 1,30             | 37,75                             | 15/10/25 |
| 3 | Travessa da Rua Cirino Manoel de Almeida | (-23.029813, -46.503127) | Rural | Franco Imóveis              | Via internet    | 20.000.000,00  | 1,40             | 70,94                             | 15/10/25 |
| 4 | Travessa da Estrada do Matão             | (-23.230334, -46.705125) | Rural | Ribas Corretores            | (11) 96810-4531 | 1.600.000,00   | 1,00             | 11,04                             | 15/10/25 |
| 5 | Estrada Fazenda Sul Brasil               |                          | Rural | G. Oliveira Imóveis         | (11) 98986-8027 | 2.500.000,00   | 1,20             | 11,30                             | 15/10/25 |
| 6 | Estrada Bairro Alto da Colina            | (-23.049326, -46.499708) | Rural | Yara Imóveis Atibaia        | (11) 96459-7136 | 2.500.000,00   | 1,40             | 10,41                             | 15/10/25 |
| 7 | Estrada Lamartine                        | (-23.068623, -46.501404) | Rural | Lemos Imóveis Atibaia       | (11) 2427-8222  | 4.200.000,00   | 1,40             | 16,60                             | 15/10/25 |

## LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-comercial-em-atibaia-22-6-alq.-com-concessao-de-2983259003.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persc">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-comercial-em-atibaia-22-6-alq.-com-concessao-de-2983259003.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persc</a>                   |
| 2 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-580800-m-por-r\$-8.000.000-00-portao-2964524700.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persona">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-580800-m-por-r\$-8.000.000-00-portao-2964524700.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persona</a>                     |
| 3 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-produtivo-37-alqueires-atibaia-somente-venda-3019722154.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persona">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-produtivo-37-alqueires-atibaia-somente-venda-3019722154.html?n_src=Listado&amp;n_exp=persona</a>                     |
| 4 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-iara-atibaia-sp-3015344317.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original&amp;n_pg=1&amp;n">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-iara-atibaia-sp-3015344317.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original&amp;n_pg=1&amp;n</a> |
| 5 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-atibaia-caetetuba-7-dormitorios-2994566904.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personi">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-atibaia-caetetuba-7-dormitorios-2994566904.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personi</a>                   |
| 6 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-boa-vista-atibaia-r\$-2.5-mi-cod:5082-3019234323.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sort">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-boa-vista-atibaia-r\$-2.5-mi-cod:5082-3019234323.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sort</a>               |
| 7 | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-193000-m-por-r\$-4.200.000-00-boa-3001377310.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personaliz">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-193000-m-por-r\$-4.200.000-00-boa-3001377310.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personaliz</a>                     |

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

| N | VALOR DO      | A. Constr. (m²) | V. Unit.      | VALOR      | VALOR         | IF   | AT pond. (ha) | V. unit. Não homog. (R\$/ha) |
|---|---------------|-----------------|---------------|------------|---------------|------|---------------|------------------------------|
|   | IMÓVEL (R\$)  |                 | BENF (R\$/m²) | BENF (R\$) | TERRENO (R\$) |      |               |                              |
| 1 | 9.600.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 9.600.000,00  | 1,30 | 39,50         | 243.037,9747                 |
| 2 | 8.000.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 8.000.000,00  | 1,30 | 37,75         | 211.909,3028                 |
| 3 | 20.000.000,00 | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 20.000.000,00 | 1,40 | 70,94         | 281.920,4421                 |
| 4 | 1.600.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 1.600.000,00  | 1,00 | 11,04         | 144.927,5362                 |
| 5 | 2.500.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 2.500.000,00  | 1,20 | 11,30         | 221.160,6511                 |
| 6 | 2.500.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 2.500.000,00  | 1,40 | 10,41         | 240.246,0119                 |
| 7 | 4.200.000,00  | 0,00            | 0,00          | 0,00       | 4.200.000,00  | 1,40 | 16,60         | 253.042,5352                 |

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | FATORES   |                |           |         |                   |             |               |          |            | Vun        |
|---|-----------|----------------|-----------|---------|-------------------|-------------|---------------|----------|------------|------------|
|   | F. oferta | F. localização | F. Acesso | F. Mata | F. Infraestrutura | F. Grandeza | F. Topografia | F. Homog | (R\$/ha)   |            |
| 1 | 0,80      | 0,77           | 1,00      | 1,00    | 0,90              | 1,10        | 0,85          | 0,62     | 120.581,87 | 120.581,87 |
| 2 | 0,80      | 0,77           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 1,09        | 0,90          | 0,76     | 129.513,68 | 129.513,68 |
| 3 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,85              | 1,18        | 0,75          | 0,50     | 112.506,98 | 112.506,98 |
| 4 | 0,80      | 1,00           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 0,94        | 1,00          | 0,94     | 108.844,07 | 108.844,07 |
| 5 | 0,80      | 0,83           | 1,00      | 1,00    | 1,00              | 0,94        | 0,85          | 0,62     | 110.560,97 | 110.560,97 |
| 6 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,95              | 0,93        | 0,85          | 0,45     | 85.748,83  | 85.748,83  |
| 7 | 0,80      | 0,71           | 1,00      | 1,00    | 0,95              | 0,98        | 0,85          | 0,49     | 99.227,57  | 99.227,57  |

SANEAMENTO DA AMOSTRA

| TESTE | SANEAMENTO DA AMOSTRA |            |            |
|-------|-----------------------|------------|------------|
|       | I                     | II         | III        |
| MÉDIA | 109.569,14            | 109.569,14 | 109.569,14 |
| +30 % | 142.439,88            | 142.439,88 | 142.439,88 |
| -30%  | 76.698,40             | 76.698,40  | 76.698,40  |

MÉDIA ADOTADA = R\$ 109.569,14

| QUADRO RESUMO     |         |                    |            | valor total (R\$) | Valor de Mercado do Imóvel (R\$) |
|-------------------|---------|--------------------|------------|-------------------|----------------------------------|
| AT ponderada (ha) | 18,3003 | Vu terr (R\$/ha)   | 109.569,14 | 2.005.148,08      | 2.000.000,00                     |
| AC (m²)           | 0,00    | Vu constr (R\$/m²) | #DIV/0!    | 0,00              |                                  |

| QUADRO DE ÁREAS  |                    |                           |                                                        |                        |
|------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| Imóvel           | Área total<br>(ha) | Área Aproveitável<br>(ha) | Área de APP/Reserva<br>Legal/ Vegetação Nativa<br>(ha) | Área<br>Ponderada (ha) |
| Elemento 01      | 50,0000            | 35,0000                   | 15,0000                                                | 39,5000                |
| Elemento 02      | 58,0800            | 29,0400                   | 29,0400                                                | 37,7520                |
| Elemento 03      | 89,8000            | 62,8600                   | 26,9400                                                | 70,9420                |
| Elemento 04      | 19,3000            | 7,5000                    | 11,8000                                                | 11,0400                |
| Elemento 05      | 15,7000            | 9,4200                    | 6,2800                                                 | 11,3040                |
| Elemento 06      | 12,1000            | 9,6800                    | 2,4200                                                 | 10,4060                |
| Elemento 07      | 19,3000            | 15,4400                   | 3,8600                                                 | 16,5980                |
| Imóvel Avaliando | 28,7450            | 13,8240                   | 14,9210                                                | 18,3003                |