

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 41.666

PROCESSO: 0010239-10.2024.8.26.0071

SOLICITANTE: Cibele Fernandes do Prado (OAB 244802/SP)

DATA: 19/02/2025

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 41.666 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 20.179 m² de área total.

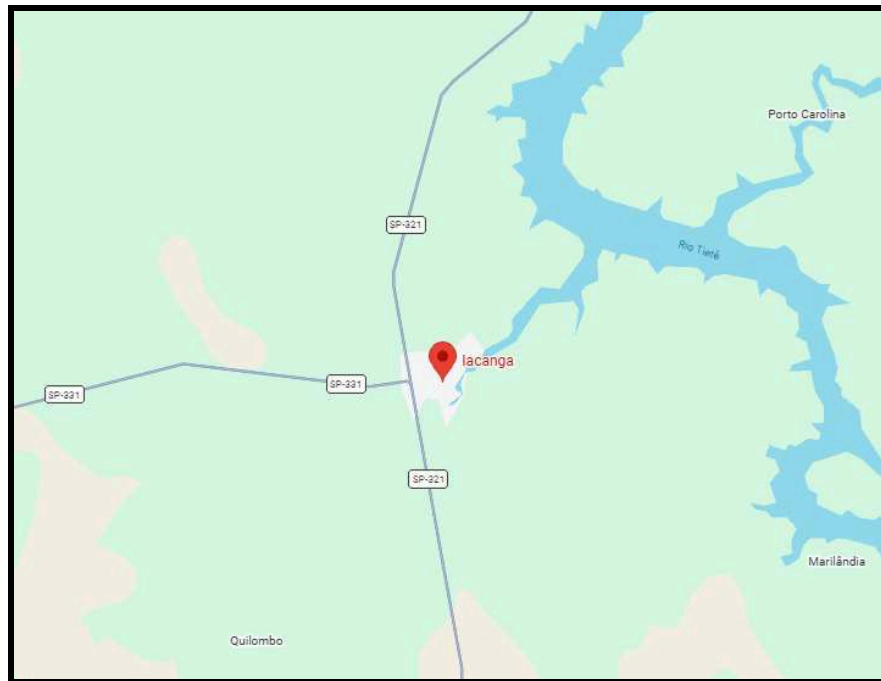
Descrição do Bem: Um imóvel agrícola denominado “Sítio São Marcos - Gleba Desmembrada”, originária da subdivisão do Sítio São Marcos, localizado na Fazenda “Pindaíba” no município de Iacanga, da comarca de Ibatinga, com a área de 2,0179 hectares.

3 – Características ao Redor

A região em que se insere o imóvel rural avaliado localiza-se na zona rural do Município de Iacanga, caracterizando-se pelo predomínio de atividades agropecuárias, com propriedades voltadas à produção agrícola — especialmente culturas temporárias, como grãos — e à pecuária de corte. Trata-se de uma localidade tipicamente rural, com vocação produtiva consolidada e histórico de utilização voltado ao agronegócio.

O entorno apresenta relevo predominantemente suave a levemente ondulado, com extensas áreas de pastagem e lavouras, além de propriedades vizinhas de médio porte destinadas tanto à exploração econômica quanto ao uso misto (moradia e lazer rural). O acesso se dá por estradas vicinais, compatíveis com o tráfego de veículos leves e maquinário agrícola, interligando-se às rodovias que conectam o município às cidades da região, facilitando o escoamento da produção e o deslocamento aos centros urbanos próximos, como Bauru.

4 – Geolocalização (Não há)



(Google Maps)



(Google Satélite)

5 – Documentos do bem

CNS nº 12.092-3

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel agrícola denominado "Sítio São Marcos - Gleba Desmembrada", originária da subdivisão do Sítio São Marcos, localizado na Fazenda "Pindaíba" no município de Iacanga, desta comarca, com a área de 2,0179 hectares, dentro do seguinte roteiro, medidas e confrontações: inicia no marco A-1, na divisa com Departamento de Estrada de Rodagem (DER), e com o Sítio São Marcos - Área Remanescente (Matrícula 41.667); deste, segue confrontando com o Sítio São Marcos - Área Remanescente (Matrícula 41.667), com o rumo de: 61°24'29"NW e distância de 114,949 metros, até o marco A-2; deflete à esquerda e segue com a mesma confrontação, com o rumo de 27°40'39"SW e distância de 178,445 metros, até o marco A-4, localizado na barranca do Córrego "Pindaíba"; daí deflete à esquerda e segue com rumo variado acompanhando a margem do córrego em toda sua sinuosidade, por uma distância de 110,5133 metros, defrontando com Rosário Galzerano Neto, até o marco 19-C; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 29°17'23"NE e distância de 175,586 metros, confrontando com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (Rodovia 321 - Bauru - Iacanga), até o marco 0, finalmente deflete à direita e segue com o rumo de 30°10'14"NE, ainda confrontando com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (Rodovia 321 - Bauru - Iacanga), por uma distância de 15,505 metros, até o marco inicial A-1, fechando o perímetro. O imóvel descrito está cadastrado na Receita Federal sob nº 3.428.897-0- área total de 19,6 hectares, e no Incra sob nº 617.130.001.392-0, área total de 19,6 hectares, módulo fiscal 20,0, nº de módulos fiscais 0,9800, fração mínima de parcelamento de 2,0 hectares, em nome de Argeo Gomes Miguel, com a denominação de "Sítio São Marcos". **NOME, DOMICÍLIO, NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:** Argeo Gomes Miguel, aposentado, RG nº 2.995.384-4, CPF nº 089.078.038-20, casado com Julieta Alves Miguel, do lar, RG nº 4.668.151, CPF nº 130.461.198-10, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, à Rua João Aciolli, nº 187-A, Jardim Maringá.. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Registro número 07, em 14 de agosto de 1.996, da matrícula 4.860, do livro 2 - Registro Geral. Ibitinga, 20 de agosto do ano de 2014. O Esc. Autorizado, (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. nº 141.584

R. 1 - 41.666. Conforme escritura pública lavrada à página 178 do livro nº. 923 do 3º Tabelião de Notas de Bauru/SP, datada de 04 do corrente mês, o senhor Argeo Gomes Miguel e sua mulher Julieta Alves Miguel, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, ao Sr. **JOSÉ ROBERTO CORREA**, motorista, RG nº 11.855.402-SP, CPF nº 707.708.918-53, casado no regime da comunhão universal de bens, em 20/12/1975 com **ELBA ALVES CORREA**, do lar, RG nº 21.686.508-SP, CPF nº 170.433.508-67, brasileiros, residentes e domiciliados em Bauru/SP, à Rua José C. Mariano, 2-40, Vila Industrial, pelo preço de R\$ 20.000,00, integralmente pago. Os transmitentes declararam que não estavam vinculados a Previdência social, como empregadores. O imóvel está cadastrado na Receita Federal sob número 3.428.897-0, com área total 19,6 hectares, e no INCRA sob

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias rurais. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel rural avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado fundiário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de propriedades rurais com características semelhantes ao objeto da presente análise, situadas em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são obtidos por meio de pesquisas junto a corretores especializados, imobiliárias rurais, produtores locais e bases de dados públicas e privadas. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, área total, topografia, qualidade do solo, disponibilidade de recursos hídricos, benfeitorias existentes, acesso e infraestrutura regional.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado por hectare, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Esses ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de comercialização em condições normais de mercado rural.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do imóvel rural analisado, considerando o cenário agrário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653 – Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais), que regem as avaliações de bens dessa natureza.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/sitio-a-venda-12-3-alqueires-em-iacanga-sp-regiao-de-bauru-1475851206?lis=listing_1100	R\$ 8,20
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/sitio-de-20-alqueires-em-iacanga-sp-oportunidade-1478774633?lis=listing_1100	R\$ 5,16

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 6,00

Valor do imóvel = R\$ 121.074,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$121.074,00 (Cento e vinte e um mil e setenta e quatro reais).**

19 de Fevereiro de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o imóvel rural denominado “Sítio São Marcos – Gleba Desmembrada”, originário da subdivisão do Sítio São Marcos, encontra-se localizado na Fazenda “Pindaíba”, no Município de Iacanga, Comarca de Ibitinga, possuindo área total de 2,0179 hectares.. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$115.000,00 (Cento e quinze mil Reais)**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente 5,69 o m2/.
2. Imóvel sob nº41.666 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI de Ibitinga/SP.

19 de Fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que trata-se de imóvel de natureza agrícola, inserido em zona tipicamente rural, com predominância de propriedades destinadas à atividade agropecuária. A gleba é proveniente de desmembramento regular, apresentando características compatíveis com exploração rural, considerando sua extensão territorial, topografia e inserção regional.

Devidamente cadastrado sob nº 41.666 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga-SP - **Está avaliado para venda em R\$ 125.000,00**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$6,19/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F