



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE AGUDOS/SP

PROCESSO Nº 0001123-19.2024.8.26.0058

PATRIZZIA VERONESI, perita judicial nomeada por este juízo no processo em epígrafe, em atendimento a r. decisão de fls. 380, vem apresentar o laudo de avaliação mercadológico.

Do Objeto da Ação

A presente ação tem por objetivo a avaliação mercadológica do imóvel rural localizado na cidade de Agudos Fazenda Bom Sucesso, melhor descrito na matrícula 3.743 do Cartório de Registro de Imóveis de Agudos, na imagem aérea e croqui, cujo seu valor para compra ou venda é ponto controverso. A presente avaliação atribuirá ao imóvel o valor atual praticado no mercado imobiliário local.

Do Imóvel

O imóvel objeto da avaliação é uma área rural, medindo 2,9 alqueires totalmente cercados por mourões de madeira cravados no solo, interligados por fios de arames esticados horizontalmente, com intuito de delimitar a área e impedir a entrada ou saída de animais de grande porte, contem na área uma casa de alvenaria coberta por telhas de cerâmica portas e janelas de vidro do tipo blindex, conjugada com um espaço gourmet do tipo quiosque rústico com pilares de madeira, vigas de amarração perimetral coberto por telhas de cerâmica que cobrem uma bancada, pia e churrasqueira. O

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



restante da área é basicamente pasto, sem a presença de nenhum animal, aspecto abandonado, sem produtividade alguma, dois piquetes também vazios com mato alto, um possível açude ou bacia de retenção de águas pluviais abandonado desativado e seco. Foi observado a presença de um sistema aparente de captação de água subterrânea, associado a um reservatório de água, com características compatíveis com um poço artesiano. A propriedade dista aproximadamente 9 quilômetros do centro da cidade, sendo via de terra no maior trecho do percurso.

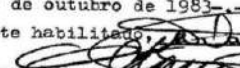
MATRICULA N.º	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS - SP	DATA	REGISTRO GERAL
3.743	01		05.10.1983	LIVRO 2

IMÓVEL: Uma gleba de terras com a área de 2,90 alqueires iguais a 7,02 ha., desmembrada de uma área maior situada no lugar denominado Ribeirão Grande - da antiga comunhão da Fazenda Bom Sucesso, deste distrito, município e comarca de Agudos, a qual conforme levantamento feito pelo eng. dr. José Francisco Catini, Crea. 76.864-D, está compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "partindo do piquete zero (0) cravado ao lado de uma estrada municipal, segue a divisa margeando a estrada confrontando com Nelson A. Ayub com o rumo 58º 00' NW medindo 149,00 m. daí, segue confrontando com Alfredo Arantes com os rumos 02º 24' NW e 58º 48' NW medindo respectivamente 7,50 m. e 145,50 m. no piquete 2A, daí, segue confrontando com a Gleba Hassem do mesmo imóvel com o rumo 34º 12' NE medindo 222,50 m. no piquete 5A; daí, segue, confrontando com Arnaldo Lopa com os rumos 58º 22' SE e 58º 40' SE medindo, respectivamente, 26,80 m. e 288,40 m. no piquete 7, daí segue confrontando com a Gleba Miguel do mesmo imóvel com o rumo 37º 46' SW medindo 238,60 m. retornando ao ponto de partida". Cadastro no INCRA sob nº 617.016.004.863/2 área total 24,2 ha. mod. fiscal 12,0 nº mod. fiscais 2,01 fração mínima parcelamento 2,0 ha. área utilizada 23,7 área aprov. 24,2 ha.

PROPRIETÁRIO: ELMO BENETTI, mecânico, RG 1.095.434-Sp., e sua mulher LEONOR TENDELO BENETTI, do lar, RG 10.346.212-Sp., brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da lei 6.515/77, Cpf. 266.651.588/53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua 7 de Setembro, 1.058-.....

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula sob nº 785 deste cartório-.....

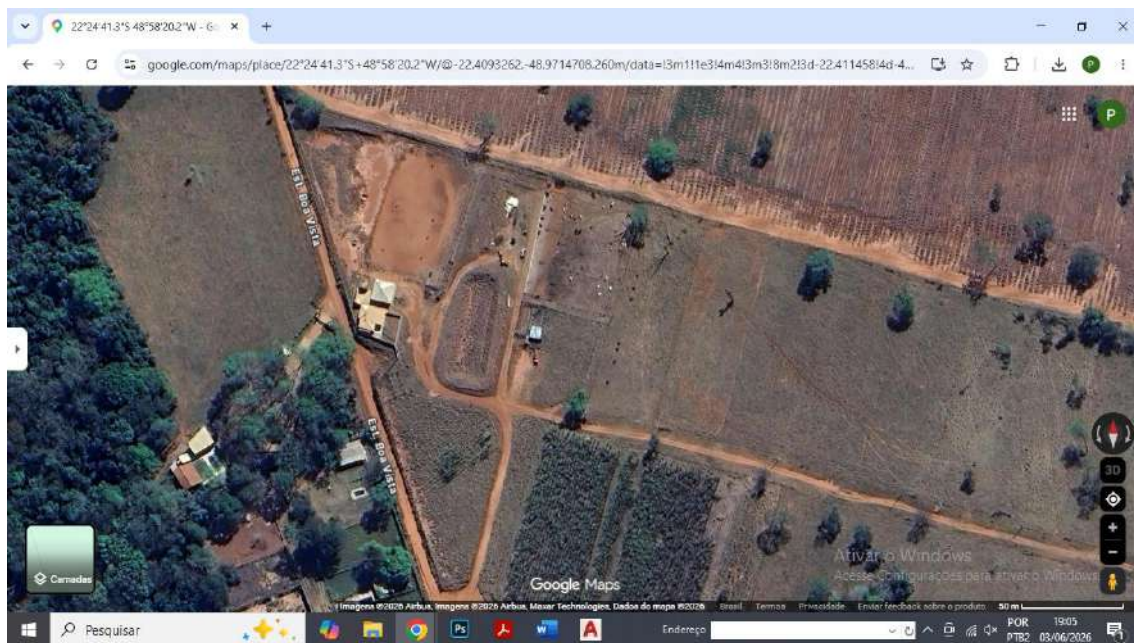
Agudos, 05 de outubro de 1983-.....

O escrevente habilitado,  (Milton Lau Santander)-.....

O Oficial,  (Octávio Cruz)-.....

por SERVIO TULIO DE BARCELOS, protocolado em 05/07/2023 às 12:12, sob o número WAGS23700137303 pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000853-90.2015.8.26.0058 e código erjw26.

Imagem: Recorte da descrição do imóvel na matrícula do oficial de registros



Fonte: https://www.google.com/maps/place/22%C2%B024'41.3%22S+48%C2%B058'20.2%22W/@-22.411458,-48.9748579,654m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-22.411458!4d-8.972283!18m1!1e1?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI2MDYwMS4wIKXMDSoASAFAw%3D%3D

Após a localização do endereço e no dia e horário agendados 27/04/2026 10h ao chegar no local a porteira encontrava-se aberta, esta perita se dirigiu até a casa e chamou pelos proprietários, aguardou por cerca de 20 minutos, permanecendo com seu veículo estacionado do lado de dentro da área em frente a casa, ressaltando a informação de que a porteira estava aberta e havia o agendamento da vistoria aguardou ser atendida, sem êxito. Tudo que era possível avistar sem acessar a área restrita (interior da casa) foi visto e considerado nesta avaliação.



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Foto autoral obtida em 27/04/2026

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Foto autoral obtida em 27/04/2026

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral da área de pasto - obtida em 27/04/2026



Foto autoral da frente do piquete obtida em 27/04/2026



Foto autoral da via interna obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral extraída de fora do muro obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral quiosque e pergolado obtida em 27/04/2026



Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Foto autoral da lateral da casa obtida em 27/04/2026



Foto autoral da área de pasto obtida em 27/04/2026



Foto autoral da área de pasto obtida em 27/04/2026



Foto autoral do reservatório de água obtida em 27/04/2026



Foto autoral tubulação de interligação reservatório/subterrânea obtida em 27/04/2026



Foto autoral de área de pasto obtida em 27/04/2026



Foto autoral da área de pasto obtida em 27/04/2026



Foto autoral de um dos piquetes obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral do que foi um possível açude obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral de pasto obtida em 27/04/2026



Foto autoral de pasto obtida em 27/04/2026



De

Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026

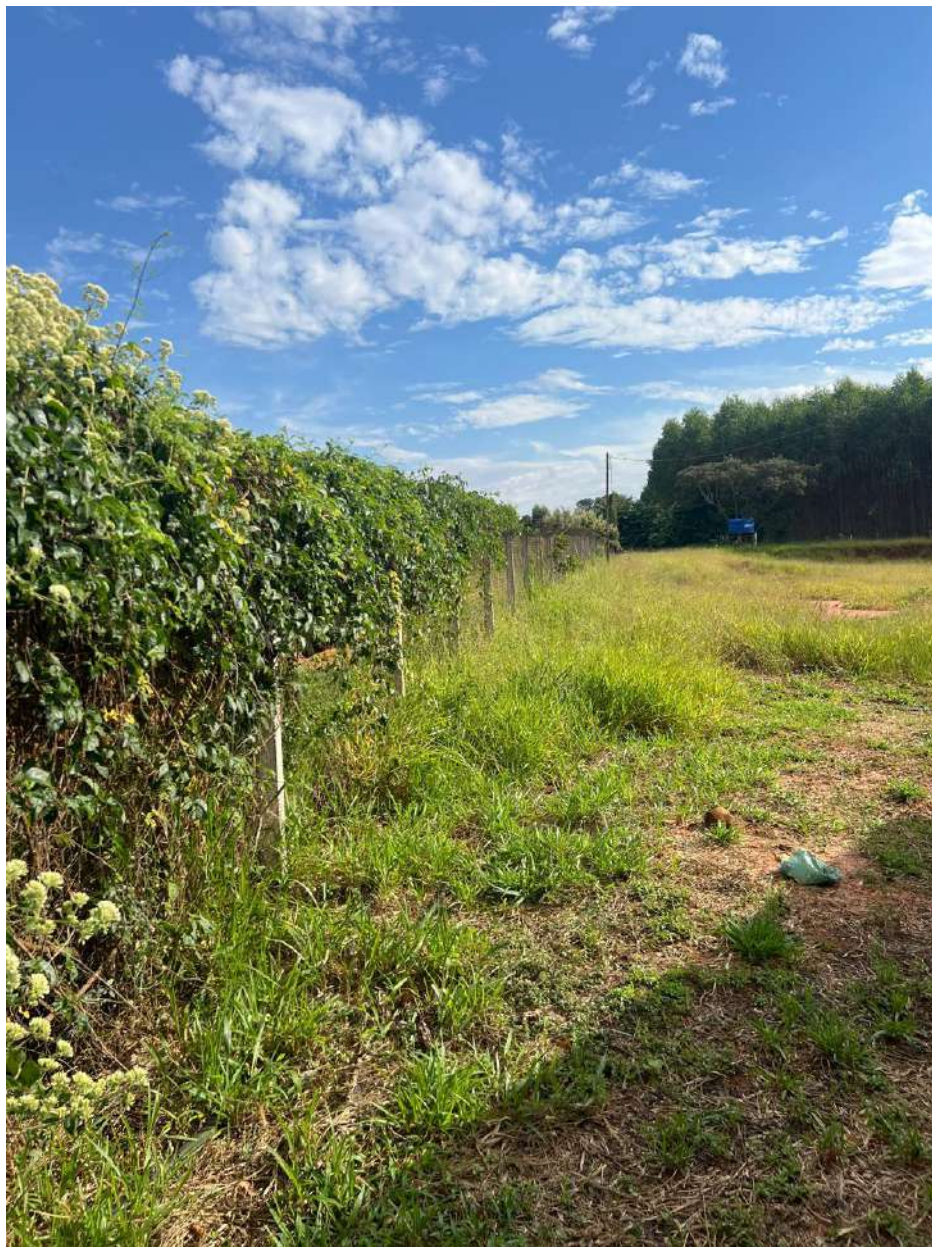


Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Foto autoral obtida em 27/04/2026



Em nova diligência agendada para o dia 27 de maio das 2026 às 10h, não havia ninguém que pudesse abrir a propriedade para que fosse vista a casa por dentro, e a porteira desta vez encontrava-se fechada



Foto autoral da porteira fechada obtida em 27/05/2026

Av. Getúlio Vargas, nº 25-25, sala 1403 Edifício Prime Square, Vila Aviação Bauru/SP contato: 14-99813.4165



Foto autoral obtida em 27/05/2026

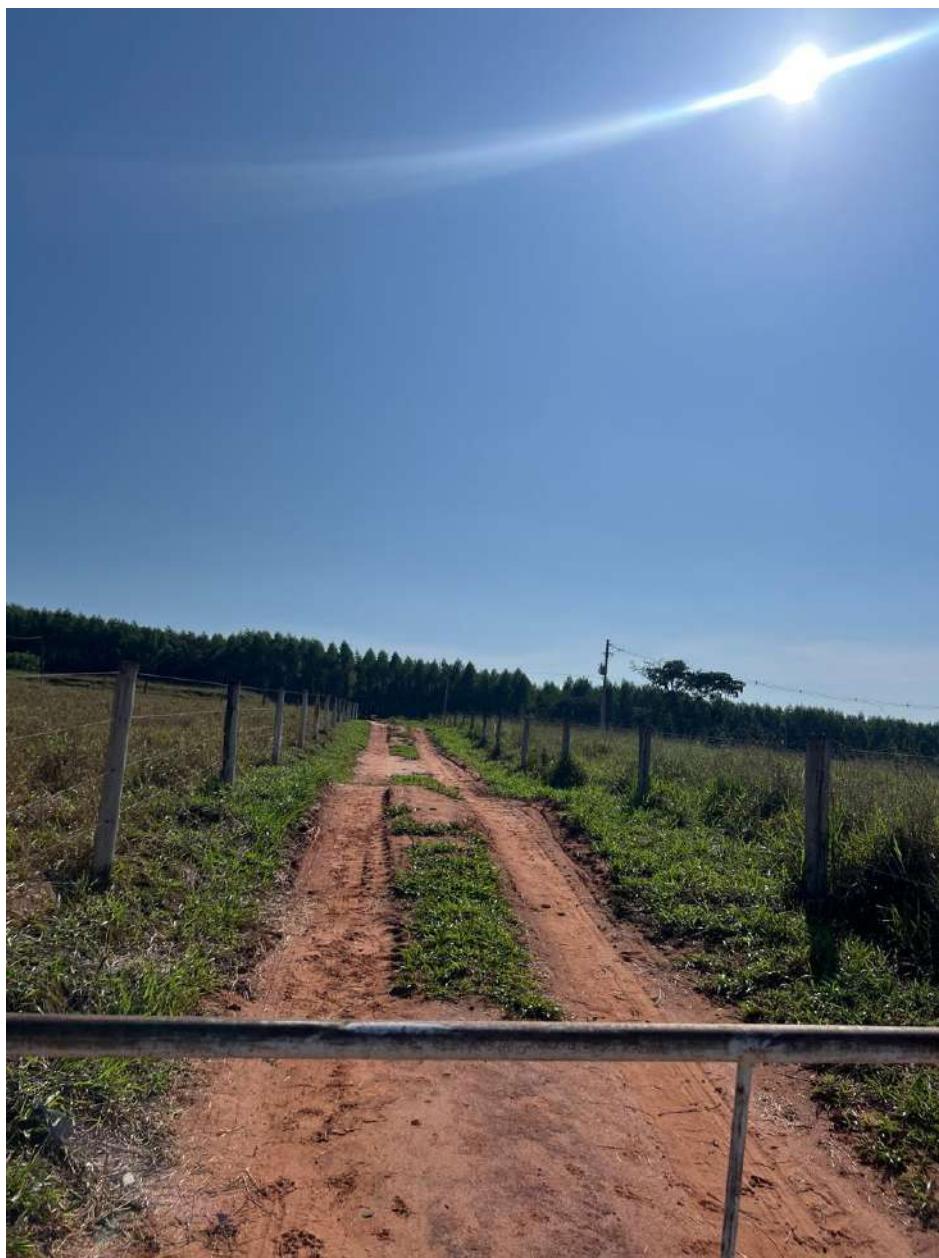


Foto autoral obtida em 27/05/2026



Foto autoral obtida em 27/05/2026



Foto autoral obtida em 27/05/2026

O imóvel encontra-se em área rural, com acesso por estrada simples de terra, distante da principal rodovia que tem interligação a cidade, Rodovia Marechal Rondon.

A topografia do terreno é acidentada em aclive no ponto alto encontram-se a casa, quiosque, piquetes e possível açude desativado, em declive leve existe pasto.

Sobre a construção da casa, nota-se que foi concebida em alvenaria, está habitada, ou habitável, estima-se ter sido construída entre 2010 e 2020 pelas suas características arquitetônicas, esquadrias em alumínio com vidros deslizantes, planta simples e integrada, varanda frontal com pilares de madeira, pisos grandes e claros na varanda, muros altos com acabamentos lisos e minimalista, ausência de elementos arquitetônicos típicos das décadas anteriores.



Do método da avaliação: Comparativo

Consiste no método comparativo aquele que o profissional busca pelo bem semelhante ao avaliado com critérios e características compatíveis ao que está sendo objeto da perícia estabelecendo um paralelo possível de extrair um resultado compatível com o mercado.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercados disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Será, portanto, avaliado o valor do imóvel puro e simples considerando suas características físicas, comerciais e mercadológica baseando-se no método comparativo, em atendimento a **NBR 14653-1**, considerando a disponibilidade de elementos comparativos representativos do mercado imobiliário local, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado

Avaliação

Realizadas buscas na cidade de Agudos, foram encontradas algumas ofertas de imóveis para venda o que permitiu-se apurar a média de valor praticado pela região, para que assim se pudesse obter o valor real de mercado, observe-se a seguir:



REFERÊNCIA 01

Rural à venda, Agudos - R\$ 1.500.000

Contatado hoje

Ver todas as fotos

Rural - 180ha

Venda R\$ 1.500.000 Me avisar se o preço baixar

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Pesquisar

Endereço

320 ha tot. 180 ha útil

Fazenda

Excelente oportunidade no campo! 12 alqueires, Casa sede, Mangueira e curral, Formação em pasto, pronto para pecuária. Poço artesiano, Energia elétrica, Rio Batalha na divisa da propriedade. Ideal para pecuária e lazer, com estrutura pronta para uso. Localização de fácil acesso a cidade Agudos e Bauru.

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

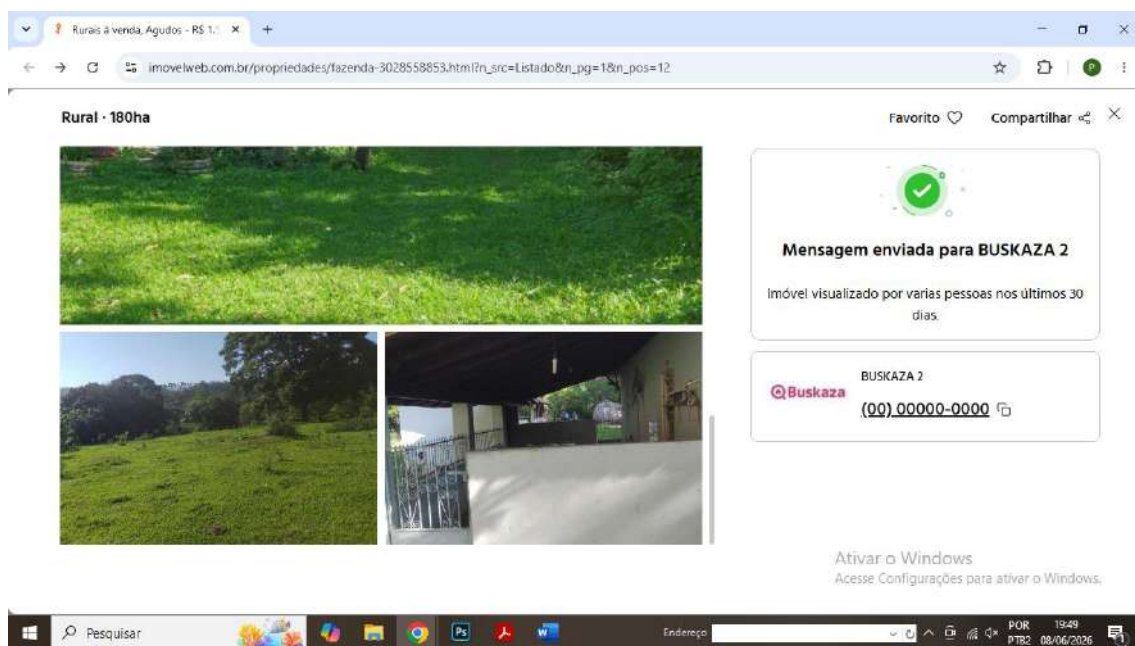
Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Mensagem enviada para BUSKAZA 2

Imóvel visualizado por várias pessoas nos últimos 30 dias.

BUSKAZA 2
(00) 00000-0000

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

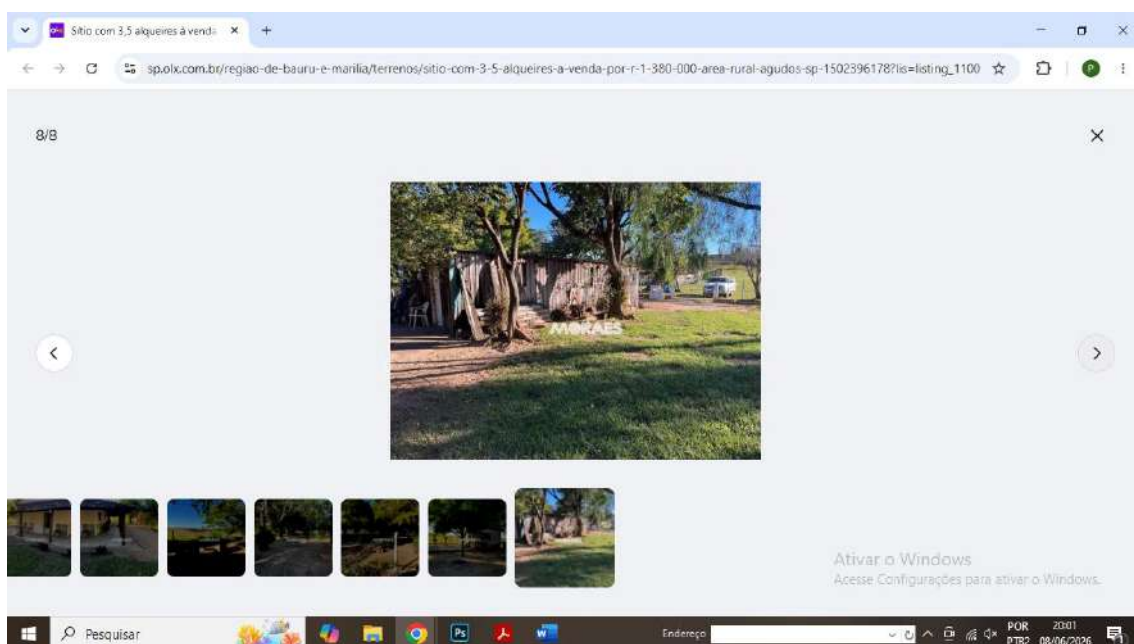
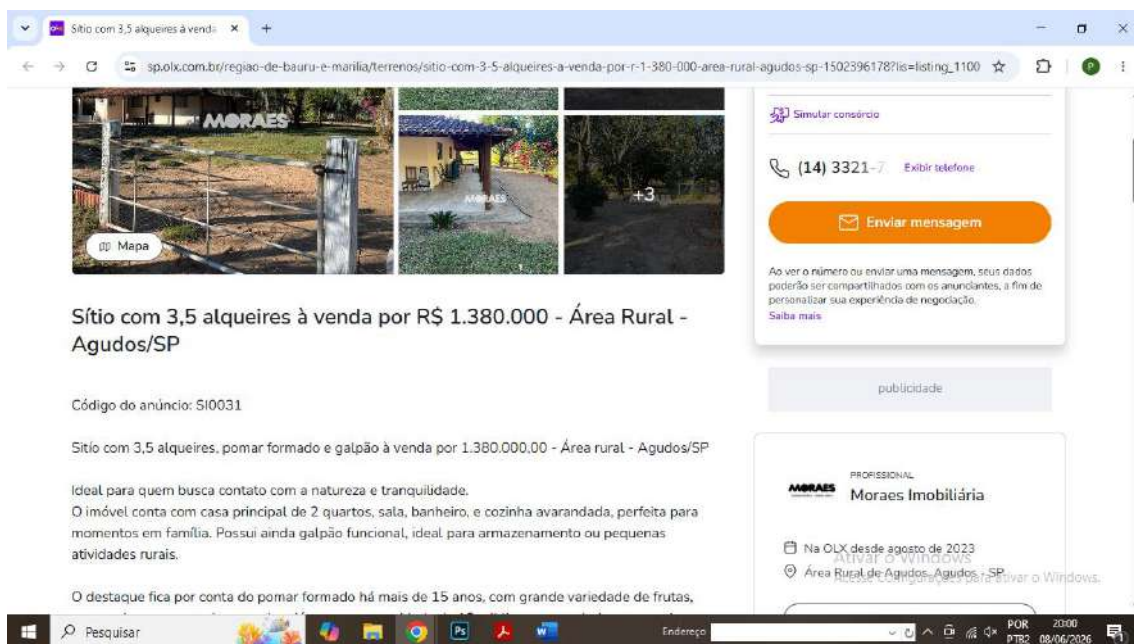


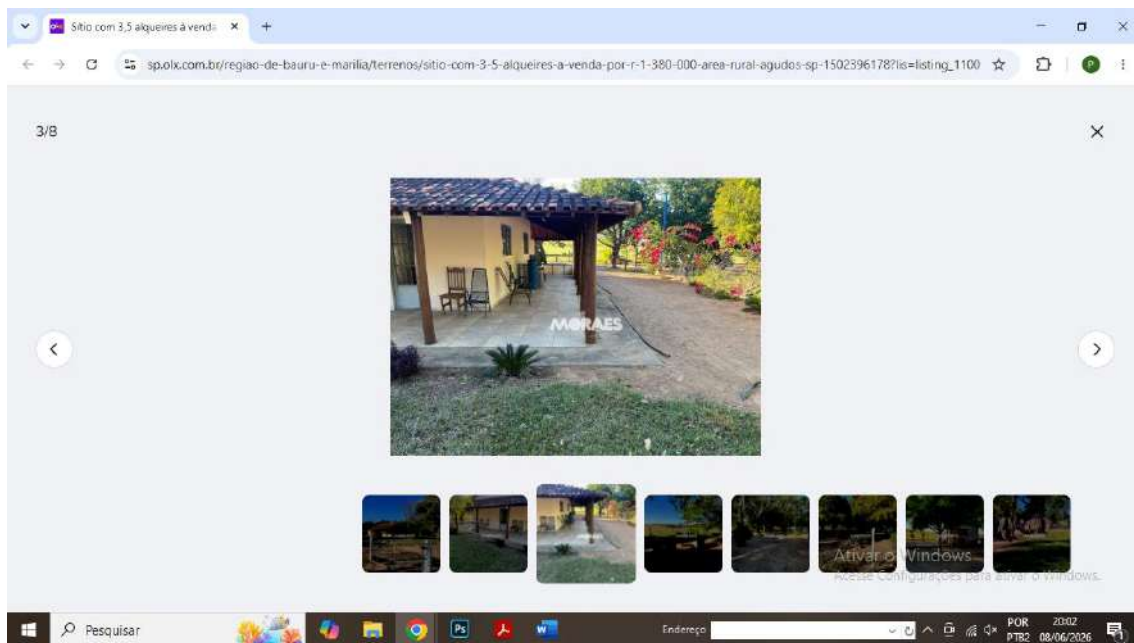
Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028558853.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12

Valor Total	Conversão alqueire - m²/ Metragem	Valor/M²
R\$ 1.500.000,00	(12 alqueires x 24.200) 290.400 m²	R\$ 5,16 m²



REFERÊNCIA 2





Fonte: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/sitio-com-3-5-alqueires-a-venda-por-r-1-380-000-area-rural-agudos-sp-1502396178?lis=listing_1100

Valor Total	Conversão alqueire - m ² / Metragem	Valor/M ²
R\$ 1.380.000,00	(3,5 alqueires x 24.200) 84.700 m ²	R\$ 16,29 m ²



REFERÊNCIA 3

JAGUARI IMÓVEIS

(14) 3262-1177 | Creci: 7.403-J | Seguros | Quem Somos | Área do Cliente

SOMENTE VENDA

Área Rural de Agudos **1.500.000,00/Venda**

DETALHES:

2 Dormit. | 0 WC | m2 Área Total

Descrição

Sítio com 9,6 Alqueires (23,23 Hectares) – Estrutura Completa e Potencial de Lazer. Sítio com 9,6 alqueires (23,23 ha), totalmente cercado, com vegetação nativa e passagem de servidão. Possui uma casa aconchegante com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda, além de um amplo salão de festas equipado com cozinha e banheiros. A propriedade conta ainda com 2 grandes tanques para peixes, onde já funcionou um pesqueiro, oferecendo excelente potencial para lazer ou empreendimento rural. Ideal para descanso, confraternizações ou investimento no campo.

Nos sigam:

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

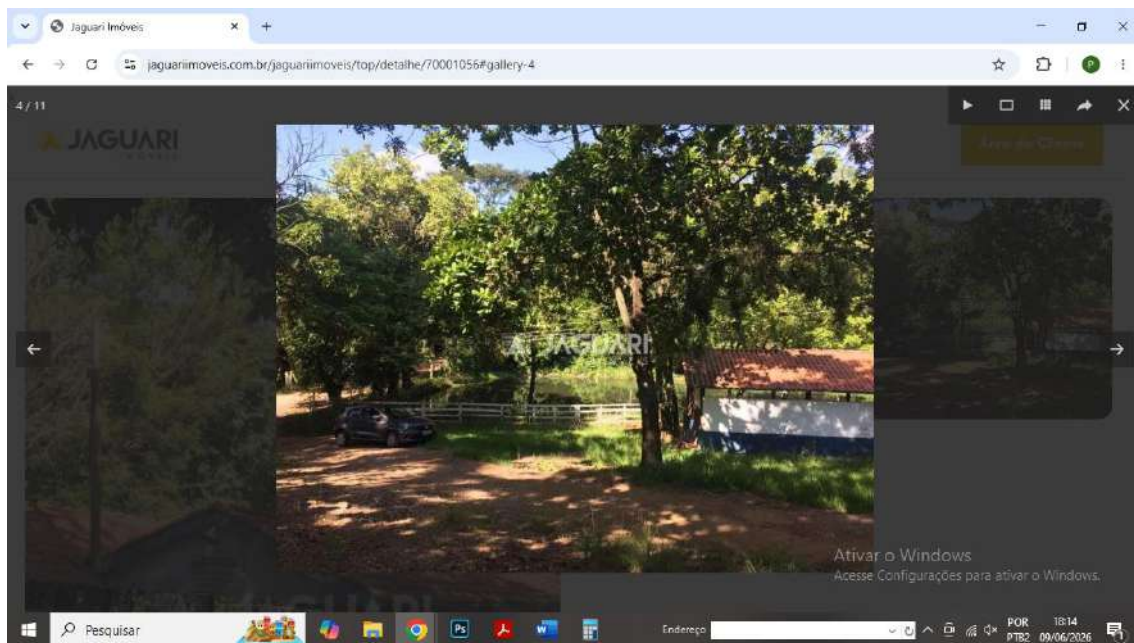
Envie-nos uma mensagem

JAGUARI IMÓVEIS

(14) 3262-1177 | Creci: 7.403-J | Seguros | Quem Somos | Área do Cliente

Área Rural de Agudos

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.



Fonte: <https://www.jaguariimoveis.com.br/jaguariimoveis/top/detalhe/70001056>

Valor Total	Conversão em m ² /Metragem	Valor/M ²
R\$ 1.500.000,00	(9,6 alqueires x 24.200) 232.320 m ²	R\$ 6,45 m ²

Com base nas referências obtidas acima, tem-se que a média das três é de:

Valor	Metragem	Valor/M ²
R\$ 1.500.000,00	(12 alqueires x 24.200) 290.400 m ²	R\$ 5,16 m ² (V1)

Valor	Metragem	Valor/M ²
R\$ 1.380.000,00	(3,5 alqueires x 24.200) 84.700 m ²	R\$ 16,29 m ² (V2)

Valor	Metragem	Valor/M ²
R\$ 1.500.000,00	(9,6 alqueires x 24.200) 232.320 m ²	R\$ 6,45 m ² (V3)

**Base de Cálculo**

$$V1=5,16$$

$$V2= 16,29$$

$$V3=6,45$$

$$V1+V2+V3= 27,90/3= 9,30$$

Conclusão e apontamento do valor do imóvel

Baseando-se nas pesquisas de mercado com foco principalmente nas ofertas referenciadas, onde somando-se o valor do metro quadrado dos imóveis a venda na cidade e dividindo-se pela quantidade de imóveis elencados, obtém-se a média do valor **por metro quadrado de R\$ 9,30**, portanto, convertendo 2,9 alqueires para metros quadrados tem-se 70.180 m² que multiplicado pelo valor obtido através da média temos que o valor para venda do imóvel objeto da perícia é de no **mínimo R\$ 652.674,00** (seiscentos e cinquenta e dois mil seiscientos e setenta e quatro reais).

Bauru, 09/06/2026

Termos em que Pede Juntada

PATRIZZIA VERONESI

PERITA