

**EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PIEDADE - SP.**

**Processo n. 1001347-90.2017.8.26.0443**

**NEIVALDO PEREIRA DE LIMA**, avaliador judicial nomeado e compromissado nos **Autos de Cumprimento de Sentença – Cheque, Processo n. 1001347-90.2017.8.26.0443**, que figura como Requerente **AGROMAIA INDUSTRIA E COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA** e Requerido e Executado **LAZARO MARCOS PAES DE CAMARGO e OUTRO**, que ora tramita por esse r. juízo, tendo realizado vistorias e pesquisas de mercado, vem respeitosamente apresentar o seu Laudo de Avaliação.

**Piedade, 27 de Novembro de 2022.**

**Neivaldo Pereira de Lima**  
**Avaliador Judicial**

**NEIVALDO PEREIRA DE LIMA**  
**(15) 99716-5296**  
[neipereiralima@yahoo.com.br](mailto:neipereiralima@yahoo.com.br)

|                           |
|---------------------------|
| <b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b> |
|---------------------------|

**1. OBJETIVO DO TRABALHO:**

Tem por finalidade este laudo oferecer dados necessários para aferir parâmetros de avaliação relativos ao bem abaixo descrito, em cumprimento ao ordenamento dos Autos Processo n.º **1001347-90.2017.8.26.0443**.

O presente trabalho foi elaborado por **Neivaldo Pereira de Lima**, avaliador judicial atuando na primeira vara judicial da Comarca de Piedade desde 1997.

**2. DESCRIÇÃO DO BEM:**

Conforme Auto de Penhora/Deposito Fls. 244/245 o bem é o seguinte: ***7,14% do Terreno Rural com área 35.310,00 m2 ou 3,56,10 hectares ou 1 (um) alqueire e 11.410,00 m2, denominado "Sitio Albatroz" situado no Bairro do Jurupará, registrado sob n. 09 da Matrícula 4.605 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piedade, pertencente ao executado Lazaro Marcos Paes de Camargo.***

A presente avaliação recairá sobre a totalidade do imóvel para após isso determinar o valor da fração ideal de 7,14% pertencente ao executado.

**3. DADOS COMPLEMENTARES:**

Para chegar ao imóvel segue no sentido Piedade á Sorocaba pela Rodovia Raymundo Antunes Soares (SP79), após aproximadamente 7 km, entra-se á direita em uma estrada de terra antes da entrada do Bairro Piraporão e antes, também, da entrada principal do Bairro do Jurupará, daí segue por estrada de terra cerca de 500 metros até chegar a porteira da propriedade.

O terreno com área de 35.610 m2 possui 14 (quatorze) condôminos, sendo que cinco são moradores do local Dineia da Silva, Evio da Silva, Estevão da Silva, Enio da Silva e Evy da Silva, todos proprietários da mesma fração de 7,14% do imóvel.

Terreno com topografia em declive acentuado, aproximadamente 50% consiste em área limpa e utilizável, onde se situam as benfeitorias e 50% de Mata de área não aproveitável.

#### 4. BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL

**Casa n. 01:** Casa com área aproximada de 180,00 m2, contendo quatro quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, coberta com laje e telhas de barro, esquadrias de ferro, piso cerâmico frio, em bom estado de uso e conservação.

**Barracão:** Junto a Casa 01 existe um Barracão rustico de madeira, com área aproximada de 36,00 m2, com piso cimentado e coberto de Eternit em razoáveis condições de uso e conservação.

**Casa n. 02:** Casa com área aproximada de 120 m2, contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem, coberta com laje e telhas de Eternit, esquadrias de ferro, piso cerâmico frio, em bom estado de uso e conservação.

**Casa n. 03:** Casa com área aproximada de 140,00 m2, contendo três quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem, paredes de blocos, coberta com telhas de barro e Eternit, em bom estado de uso e conservação.

**Casa n. 04:** Anexo a casa 03 existe uma pequena Casa com área aproximada de 36,00 m2, com paredes de bloco, piso frito coberto com telhas Eternit, em bom estado de uso e conservação.

**Outras Benfeitorias:** No entorno das casas possui uma grande área gramada e bem conservada e, em uma das divisas possui um córrego.

#### 5. BREVE ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO:

Na presente avaliação será utilizado “**valor de mercado**” - como sendo o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquiere com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada. Trata-se do preço pelo qual um vendedor desejoso a venderia e um comprador igualmente desejoso a adquiriria, sendo que nenhum deles estaria sujeito a pressões anormais.

Como parâmetro foi utilizado, também, consultas informais a corretores de imóveis da cidade, que tem conhecimento de negócios realizados recentemente com imóveis na região, através de pesquisas de sites de vendas de imóveis pela Internet e o CUB – Custo Unitário da Construção Civil publicado pela SINDUSCON-SP:

**Ofertas de Imóveis na INTERNET:****Oferta 01:**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitiode-30.000-m-sup2--com-2-lagos-grande-e-5-2965499821.html>

**Sítio com 30.000 m2, com benfeitorias, Bairro Garcias, Piedade-SP, R\$ 480.000,00**

**Oferta 02:**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-sitio-em-piedade-2967461138.html>

**Sítio com 65.000 m2 com benfeitorias, Zona Rural, Piedade-SP, R\$ 600.000,00**

**Oferta 03:**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/pesqueiro-formado-em-piedade-proximo-da-cidade-296>

**Sítio com 30.000 m2 com benfeitorias, Bairro Fazendinha, Piedade-SP, R\$ 750.000,00**

**Oferta 04:**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-venda-84.000-m-sup2--piedade-30-minutos-sorocaba-2972090233.html>

**Sítio com 84.000 m2, com benfeitorias, Zona Rural, Piedade-SP, R\$ 480.000,00**

**Oferta 05:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-piedade-sp-120m2-id-2586525094/>

**Sítio com benfeitorias SP 250, Piedade-SP, R\$ 400.000,00**

**Oferta 06:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-bairro-dos-buenos-piedade-sp-22000m2-id-2523331908/>

**Sítio com 22.000 m2 com benfeitorias, Bairro Buenos, Piedade-SP, R\$ 380.000,00**

**Oferta 07:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-churrasqueira-piedade-sp-24200m2-id-2556065931/>

**Sítio com 24.200 m2, com benfeitorias, na SP 250, Piedade-SP, R\$ 340.000,00**

**CUB – Custo Médio Global**

Custo Unitário da Construção Civil (CUB) publicado pela SINDUSCON/SP (<https://sindusconsp.com.br/cub/>) para 10/2022 R\$ 1.782,42 o m2.

## 5. VALOR DE MERCADO:

Considerando as informações acima, sua localização, benfeitorias, facilidade de acesso e o bom estado de conservação das benfeitorias, o valor de mercado para o bem objeto desta avaliação, para comercialização em curto prazo e à vista atinge o valor total de **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais) para a totalidade do imóvel e R\$ 32.130,00 e (trinta e dois mil, cento e trinta reais) para a parte ideal de 7,14% pertencente ao Executado Lazaro Marcos Paes de Camargo, que é o objeto desta avaliação.**

## 6. FOTOS DO IMÓVEL:



**Casa denominada n. 01**



Casa 01 outro ângulo



Casa 01 outro ângulo



**Barracão de madeira próximo a casa 01**



**Casa denominada n. 02**



Casa 02 outro ângulo



Casa 02 outro ângulo



**Casa 02 outro angulo**



**Casa denominada n. 03**



Casa 03 outro ângulo



Casa 03 outro ângulo



Casa denominada n. 04



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Vista geral da propriedade



Estrada no interior da propriedade



Vista geral da propriedade

## 7. ENCERRAMENTO

Diante de todo o exposto avalio o imóvel objeto desta avaliação da seguinte forma:

- a) Em **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)** para a totalidade do Imóvel.
- b) Em **R\$ 32.130,00 (Trinta e dois mil, cento e trinta reais)**, para a parte ideal de **7,14% pertencente ao Executado Lazaro Marcos Paes de Camargo**, que é o objeto desta avaliação.

O presente Laudo de Avaliação apresenta-se impresso no anverso de 16 (dezesseis) folhas, todas assinadas eletronicamente.

Coloco-me a disposição para eventuais esclarecimentos ou informações caso necessárias.

**Piedade, 28 de Novembro de 2022.**

**Neivaldo Pereira de Lima**  
**Avaliador Judicial**  
(15) 99716-5296  
[neipereiralima@yahoo.com.br](mailto:neipereiralima@yahoo.com.br)