

Avaliação de Imóvel Rural

Proprietário : Jair César Fadel

Endereço: Estrada Loreto, Km 15, Limoeiro Araras SP, com descrição em matrículas “ Uma Gleba de Terras denominado Sítio Alan Kardec, Município e Comarca de Araras SP, Bairro Serra Velha, também conhecido como Limoeiro matrícula 1008”. “Uma Gleba de Terras, no Município e Comarca de Araras SP, Núcleo Boa Vista, matrícula 7797”

Imóvel: Rural – Suinocultura, confinamento de gado, terras para cultivo.

Matrícula: 1008 e 7797

Solicitante: Cooperativa de Crédito Ltda. – Sicoob Credinter

Dados da Avaliação

Proprietário : Jair César Fadel

CPF: 154.618.928-92

Endereço: Avenida Carlos Chagas n.º 813, Jd. Universitário Araras - SP.

Imóvel: Rural – Suinocultura, confinamento de Gado, terras para cultivo

Matrículas: 1008 e 7797

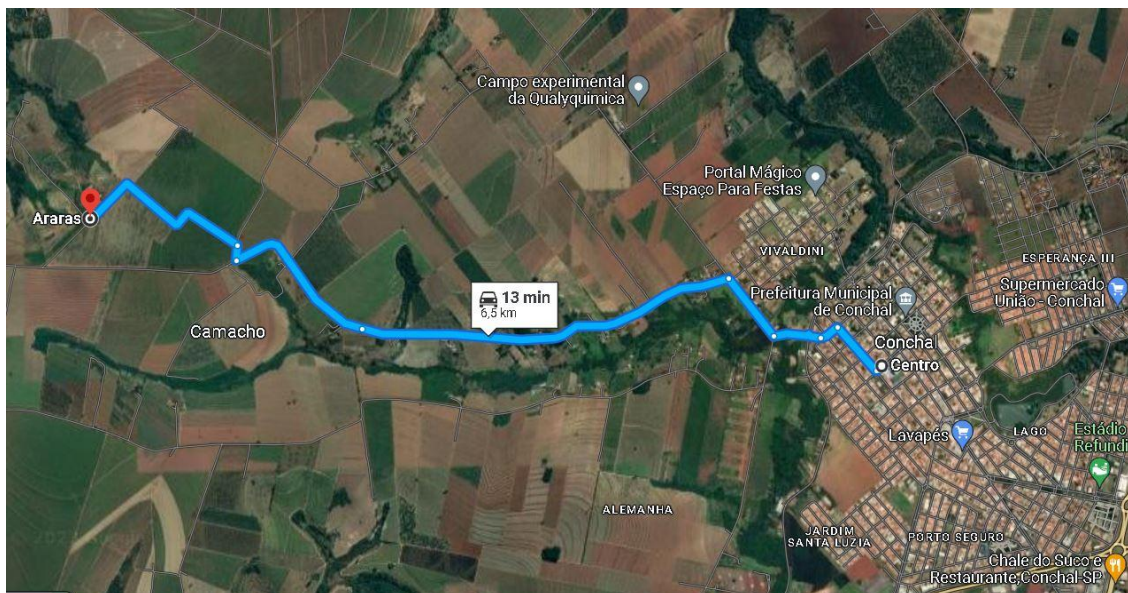
Solicitante: Cooperativa de Crédito Ltda – Sicoob Credinter.

Finalidade

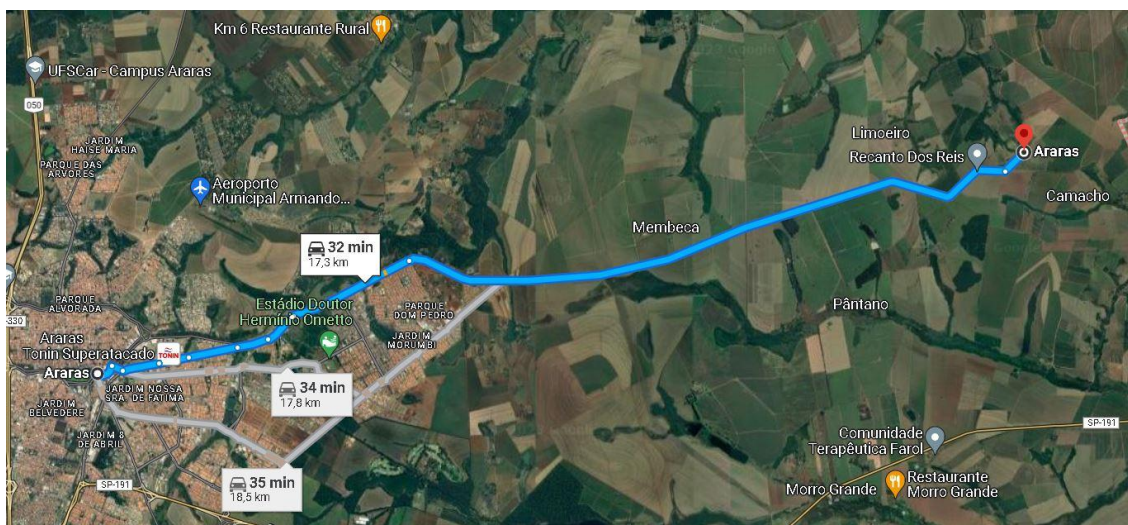
O presente parecer tem como finalidade determinar o valor de mercado para fins de comercialização de um imóvel rural, com 3 construções residenciais, galpões para engorda de suínos, galpão para compostagem, confinamento de gado, balança para pesagem de caminhões e carretas, sistema de despejo e tratamento de dejetos com Biodigestor e fábrica de ração. Estrutura com boas condições para a atividade ali desenvolvida, com área de 30,0918 hectares, com grande parte de área construída averbados em matrícula, cadastrada sob o CCIR. nº 624.020.007.706-0 e no CAR nº SP-3503.3070.2559.77.

Acesso

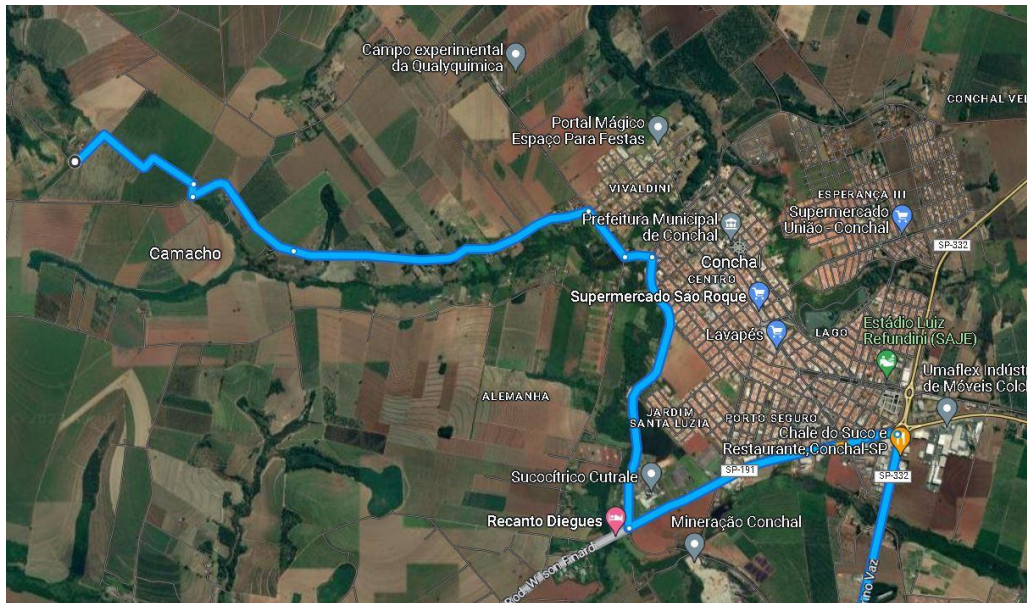
O acesso ao imóvel se dá facilmente pela CHL246, Estrada Loreto de Conchal, e por Araras pela Estrada Loreto, localizada bem próxima a cidade de Araras e Conchal, fica próximo a acessos de várias rodovias e de bairros das mesmas.



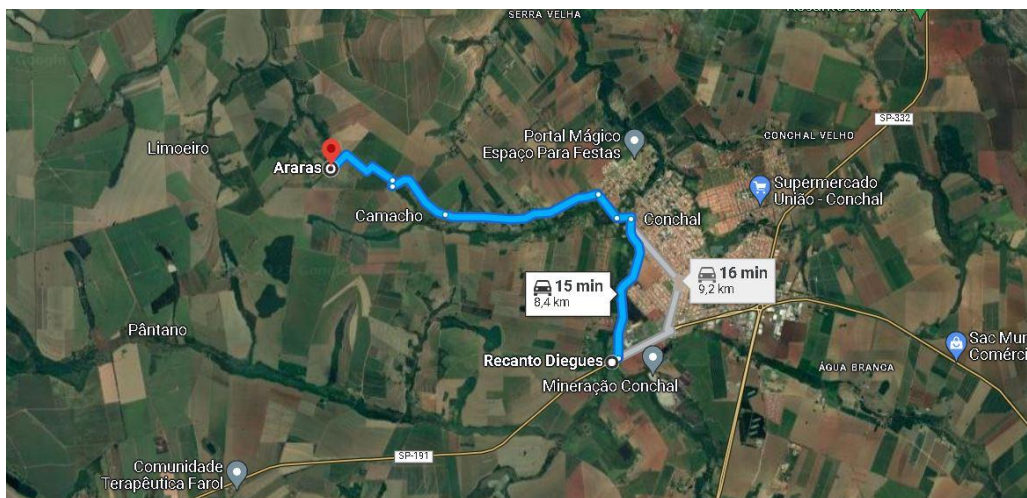
Acesso de Conchal para o imóvel



Acesso de Araras para o imóvel



Acesso do imóvel á Rod. SP 332



Acesso do imóvel á Rod. SP 191

Vistoria

A visita ocorreu no dia 18/03/2026 (Quarta - feira) na presença do Sr. Jeferson que acompanhou a mesma.

Descrição do Local

Possui área de 30,08 hectares, sendo divididos em duas matrículas, cuja principal atividade é a engorda de suínos, com construções de galpões,

aproximadamente 12.000m² e capacidade de acomodação para 10.000 suínos, fábrica com aproximadamente 480m² de construção, equipada com silo, moega, elevadores e transportadores aéreos, que produz em média 32Ton de ração diariamente para consumo próprio, possui também silo para armazenamento da matéria prima para a fabricação de ração e do próprio produto acabado, possui 3 construções residenciais, balança para pesagem de caminhões, 2 poços artesianos, sistema de reuso de dejetos produzidos pelos suínos, que vai por gravidade até o tanque de decantação e através de sistema de biodigestores são reutilizados para adubação das culturas ali existentes, possui também 2 geradores de energia.

Infra-estrutura

Rede de água potável através de poço, rede elétrica, rede coletora de dejetos, fábrica de ração, balança, telefonia e iluminação.

Análise Mercadológica

A propriedade possui como principal atividade a engorda de suínos e criação e confinamento de gado, possui pastagens e uma fábrica de ração para alimentação dos mesmos, balança para pesagem de caminhões e alojamento para caseiros e trabalhadores, além de área com terras de boa qualidade para cultivo de diversas culturas. Por ser localizada muito próximo a Conchal, e por ter fácil acesso, a comercialização da mesma se torna bem fácil, caso necessário.

Metodologia Utilizada

Em razão do nível de precisão, e no tocante a pesquisa de preços para apuração do justo preço de mercado, optou-se pela coleta de informações sobre opiniões e negócios realizados, junto a organizações que de alguma forma tenham vínculo profissional com o mercado em análise, de maneira que possam informar com clareza e fidelidade as indagações referentes as características do imóvel em mercado a elas apresentadas, sendo os dados informações consignados segundo fichas de coletas de opiniões e de negócios realizados nesta região. Além disso utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor de mercado do imóvel com ano base de 2024/2025. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Conforme avaliação o imóvel é classificado com **baixa liquidez**.

Conclusão

De acordo com o mercado imobiliário local, foi feita comparação deste imóvel com outros de mesma natureza, a partir de dados coletados com mesmas características e atributos chegando a conclusão que o valor de mercado da mesma é de **R\$ 7.500.000,00 (Sete milhões e quinhentos mil reais)** para a área de 30,0918 hectares (duas matrículas)

Construções (galpões) **R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais)**

Fábrica de ração, balança, casas, poços, silos e demais **R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)**

Totalizando R\$ 9.400.000,00 (Nove milhões e quatrocentos mil reais)

Pelo presente laudo, estou ciente da responsabilidade pelas informações prestadas.

Conchal, 18 de Março de 2026.

À disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.
Se mais.

Documento assinado digitalmente

gov.br

ELIANE REGINA MORETTI LUCATELLI

Data: 18/03/2026 17:14:22-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

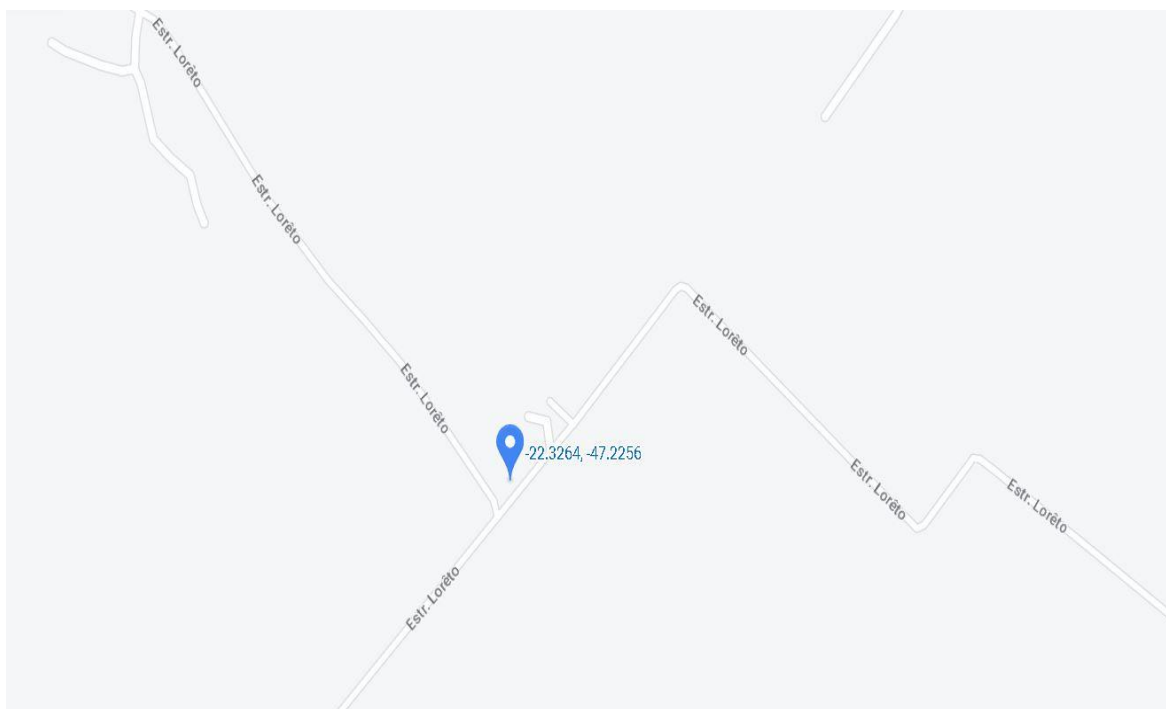
Eliane R. Moretti Lucatelli

CREA-SP: 5061052801

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



Vista Aérea – Fonte Google



Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919

Laudo Fotográfico





Fábrica de Ração

Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919



Balança



Casa de máquinas

Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919

Galpões/silos



Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919



Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919





Canaleta de transporte de resíduos

Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919

Residências

