



PARECER DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA 12.487

Processo: 1000456-08.2023.8.26.0169

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2025.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Duartina/SP, por meio do processo 1000456-08.2023.8.26.0169.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer de avaliação foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 - que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 - que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEIS

4.1 Descrição da Matrícula nº 12.487 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina.

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, correspondente ao lote 03A, da quadra 100, antiga 22, situado na Avenida 9 de Julho, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Duartina/SP, o qual se encontra dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se num ponto localizado a 34,45 metros da confluência da Rua Theóphilo Cordovil com a Avenida 9 de Julho, quadra 100, lado par, daí segue em direção aos fundos, por uma distância de 29,00 metros, confrontando



JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

*com o lote 03, daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 4,32 metros, confrontando com o lote 3, daí deflete à direita e segue por uma distância de 11,00 metros, confrontando com o lote 3, daí deflete à direita e segue por uma distância de 13,32 metros, confrontando com os lotes 10 e 11; daí deflete à direita e segue por uma distância de 40,00 metros confrontando com o lote 02; daí deflete à direita e segue por uma distância de 9,00 metros, confrontando com a Avenida 9 de julho até atingir o ponto inicial desse roteiro, **perfazendo uma área de 407,52 metros quadrados.***

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um terreno murado, com uma construção inacabada na parte frontal, localizado em rua pavimentada e dotado de passeio público. O lote possui área total de 407,52 m².

A estrutura existente é composta por paredes de alvenaria e pilares expostos, contando com uma pequena área coberta. A construção não possui acabamento nem pintura e apresenta sinais de umidade e mofo. Na fachada há uma placa referente ao “Hipermercado da Construção JLF”.

O acesso ao terreno é feito por uma porta lateral. No interior, há uma pequena escada de tijolos aparentes que leva a um nível superior do lote. À esquerda, encontra-se uma rampa improvisada e alguns materiais de construção. A área superior é aberta, com piso de terra e brita, e é delimitada por muros altos, contendo uma espécie de cobertura.

Abaixo o registro fotográfico realizado:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Avenida 9 de Julho, Centro, no Lote 03A da Quadra 100, na cidade de Duartina/SP.

Trata-se de uma região mista, com predominância de usos residencial e comercial, contando com diversos estabelecimentos em seu entorno. Nas proximidades do imóvel encontram-se uma loja de materiais de construção, a Delegacia da Polícia Civil, uma agropecuária, um centro automotivo, uma funilaria, bares e outros estabelecimentos.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
https://maps.app.goo.gl/mehrNdnhauZvPHwx6?g_st=ipc.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis para venda na mesma região. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Terreno sito a Rua Januário Joanitti, com área de 378,00 m², por R\$ 185.000,00, ou seja, **R\$ 489,42/m²**.



Buscar



Chat



Notificações

Entrar



Anunciar grátis

São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Bauru > Duartina

12/11 às 15:53



R\$ 185.000

Venda



(14)

Exibir telefone



Chat

publicidade

Rodrigo

Último acesso há 15 horas

Na OLX desde março de 2014

Vila Aviação, Bauru - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas



Denunciar anúncio

Terreno Planur - Duartina

Terreno Planur - Duartina

Medida: 14 X 27 metros

378 metros quadrados

Endereço: Rua Januário Joanitti

Bairro: Pq Residencial Santa Luzia (Planur)

Localização



Avenida Nacib Carlos

Parque Residencial Santa Luzia, Duartina, SP,
17470076



Exibir no mapa

Detalhes



CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas



TIPO

Terrenos



TAMANHO

378m²

Também podem te interessar



Casa com 5



Coleção Bonecos



Casa em



Guarda roupa 4

publicidade



JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.2 Terreno sito a Rodovia Lourenço Lozano, Centro de Duartina/SP, com área de 422,50 m², por R\$ 170.000,00, ou seja, **R\$ 402,37/m²**.

CRECI 80783 (14) 3282-4391 (14) 99601-5842

Ver Favoritos



GIMENEZ
IMÓVEIS

Inicial Quem Somos Imóveis Blog Fale Conosco

Selecione o idioma

DETALHES DO IMÓVEL - Cód. 172534



Rodovia Lourenço Lozano (entrada da cidade)
Rodovia Lourenço Lozano, -- centro - Duartina/SP





< >

Descrição

Valor R\$ 170 mil - aceita veículo
Área 422,50m2 (10x42,25)

DETALHES DO IMÓVEL

VENDA: R\$ 170.000,00

FALE COM UM CORRETOR

Nome

E-mail

Telefone

☐ Desejo que o contato seja via Whatsapp

Mensagem

ENVIAR MENSAGEM

Não encontrou o que procurava?

FAZER NOVA BUSCA

6.3 Terreno a venda na Rua Silvio Dede Zuim, Duartina/SP, com área de 336,00 m², por R\$ 100.000,00, ou seja, R\$ 297,62/m².

maldonadonetto@hotmail.com

+55 14 3282-1729

2ª via de Boletim

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

PABLO TOASSA MALDONADO
CORRETOR DE IMÓVEIS
Assessoria Jurídica Própria

[Home](#)
[Venda](#)
[Locação](#)
[Lançamentos](#)
[Cadastre seu Imóvel](#)
[Contato](#)

Home > Terreno >

TERRENO – JARDIM SANTO ANTÔNIO

TERRENO – JARDIM SANTO ANTÔNIO

R\$ 100.000.000

Terreno à Venda

Adicionar aos favoritos

RUA SILVIO DEDE ZUIM, Duartina, Jardim Santo Antonio

TERRENO – VENDE – JARDIM SANTO ANTÔNIO

- 12,0 X 28,0 METROS QUADRADOS;
- RUA SILVIO DEDE ZUIM;
- PRÓXIMO AO COLÉGIO EQUILIBRIO;
- VALOR R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS).

Endereço

Endereço: RUA SILVIO DEDE ZUIM

Cidade: Duartina

Região: Jardim Santo Antonio

Estado: SP

País: Brazil

Detalhes sobre a propriedade

ID da Propriedade: 4883

Preço: R\$ 100.000.000

Atrações do estabelecimento

6.4 Terreno sito a Rua Benedito Gebara, com área de 227,00 m², por R\$ 135.000,00, ou seja, **R\$ 594,71/m²**.

maldonadonetto@hotmail.com

+55 14 3282-1729

2° via de Boleto

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

Área Restrita

MIMALDONADO

PABLO TOASSA
CORRETOR DE IMÓVEIS

Assessoria Jurídica Própria

Home

Venda

Locação

Lançamentos

Cadastre seu Imóvel

Contato

Home > Terreno > TERRENO – CENTRO

TERRENO – CENTRO

R\$ 135.000.000

Terreno à Venda

RUA BENEDITO GEBARA, Duartina, Centro

Adicionar aos favoritos

f t g+ p e

- 11,35 X 20,0 METROS QUADRADOS;

- RUA BENEDITO GEBARA;

- VALOR R\$ 135.000,00 (CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

Endereço

Endereço: RUA BENEDITO GEBARA

Cidade: Duartina

Região: Centro

Estado: SP

CEP: 17470000

País: Brazil

Detalhes sobre a propriedade

ID da Propriedade: 6811

Preço: R\$ 135.000.000

Atrações do estabelecimento

x Piscina

x Jacúzi

x Porteiro

x Vista para o Mar

x Lavanderia

x Churrasqueira

x Lareira

x Quintal

x Academia

x Sótão

x Quadra Esportiva

x Varanda

x Jardim da frente

Veja Também



JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.5 Terreno na Rua Henrique Ortelã, Centro de Duartina/SP, com área de 250,00 m², por R\$ 125.000,00, ou seja, R\$ 500,00/m².

CRECI 80783 (14) 3282-4391 (14) 99601-5842

Ver Favoritos



GIMENEZ
IMÓVEIS

Selecione o idioma

Inicial Quem Somos Imóveis Blog Fale Conosco

DETALHES DO IMÓVEL - CÓD. 117871

Rua Henrique Ortelã, Lote 02
Rua Henrique Ortelã - Centro - Duartina/SP





DETALHES DO IMÓVEL
VENDA: R\$ 125.000,00
Área Terreno: 250.00m²

FALE COM UM CORRETOR

☐ Desejo que o contato seja via Whatsapp

ENVIAR MENSAGEM

Não encontrou o que procurava?

FAZER NOVA BUSCA

Descrição
Um lote urbano, localizado em Duartina/SP, junto à Rua Henrique Ortelã, lote 02, com uma área total de 250,00 m².
Terreno com ótima localização, próximo à Prefeitura.

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.6 Terreno sito a Rua Irenio Zaninoto, com área de 351,00 m², por R\$ 120.000,00, ou seja, **R\$ 341,88/m²**.

maldonadonetto@hotmail.com

+55 14 3282-1729

2° via de Boletó

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

PABLO TOASSA
MALDONADO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CAPICIMANOPR Assessoria Jurídica Própria

Home

Venda

Locação

Lançamentos

Cadastre seu Imóvel

Contato

Home > Terreno > TERRENO – PLANUR

TERRENO – PLANUR

R\$ 120.000.000

Terreno à Venda

, Duartina, Planur

Adicionar aos favoritos

f t g+ p

13,0 X 27,0 METROS QUADRADOS;

RUA IRENIO ZANINOTO;

PLANUR;

VALOR R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS);

Endereço

Cidade: Duartina

Região: Planur

Estado: SP

País: Brazil

Detalhes sobre a propriedade

ID da Propriedade: 5898

Preço: R\$ 120.000.000

Atrações do estabelecimento

x Piscina

x Jacuzzi

x Porteiro

x Vista para o Mar

x Lavanderia

x Churrasqueira

x Lareira

x Quintal

x Academia

x Sótão

x Quadra Esportiva

x Varanda

x Jardim da frente

Veja Também



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	378,00	R\$ 185.000,00	R\$ 489,42
6.2	422,50	R\$ 170.000,00	R\$ 402,37
6.3	336,00	R\$ 100.000,00	R\$ 297,62
6.4	227,00	R\$ 135.000,00	R\$ 594,71
6.5	250,00	R\$ 125.000,00	R\$ 500,00
6.6	351,00	R\$ 120.000,00	R\$ 341,88
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 437,67

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 6 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 6

MA = R\$ 437,67/m².

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.2	422,50	R\$ 170.000,00	R\$ 402,37
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 402,37

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = R\$ 402,37/m²

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real



JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 362,13**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO = 407,52 m² X R\$ 362,13

VALOR DO TERRENO = R\$ 147.575,22

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 148.000,00

(cento e quarenta e oito mil reais)

Limite inferior: R\$ 133.200,00 | Limite superior R\$ 162.800,00

AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

VALOR DO BEM = VALOR DO TERRENO X PERCENTUAL

VALOR DO BEM = R\$ 148.000,00 X 16,666%

VALOR DO BEM = R\$ 24.665,68



AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 22.500,00 | Limite superior R\$ 27.500,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 14 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2025.

(Assinado digitalmente)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 25.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

17/11/2025 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

257 dias

1,038643

Percentual correspondente

257 dias

3,864344 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 25.966,09

Sub Total

(=)

R\$ 25.966,09

Valor total

(=)

R\$ 25.966,09

[Retornar](#) [Imprimir](#)