



PARECER DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA 8.666

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 8.666 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina.

IMÓVEL: UM TERRENO, denominado lote A, da quadra 190, antiga J, localizado à Rua Irenio Zaninoto, lado ímpar, no Residencial Parque Santa Luzia, nesta cidade, distrito, município e comarca de Duartina, e que se encontra dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no vértice formado pelo lado ímpar da Rua Irenio Zaninoto e lado par da Rua 3, daí segue confrontando com a Rua 3, numa distância de 27,00 metros, daí deflete à esquerda confrontando com o lote 8 numa



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

distância de 14,60 metros, daí deflete à esquerda confrontando com o lote 8 numa distância de 27,00 metros, daí deflete à esquerda confrontando com a Rua Irenio Zaninoto numa distância de 14,60 metros, retornando ao ponto de partida da presente descrição, totalizando uma área de 394,20 metros quadrados".

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um terreno vazio, de esquina, com área total de 394,20m².

O lote encontra-se tomado por vegetação baixa não possuindo edificação. Está localizado em uma esquina com via pavimentada, porém não apresenta passeio público, contando apenas com a delimitação do meio-fio, porém, o meio-fio está desgastado e em condições ruins de conservação. O terreno possui um leve declive.

Abaixo o registro fotográfico realizado:



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no encontro das ruas Irenio Zaninoto e Antonio Rizzi, sendo o Lote A da Quadra 190 (antiga Quadra J), no Residencial Parque Santa Luzia, na cidade de Duartina/SP.



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

Trata-se de uma região predominantemente residencial, situada a menos de 600 metros do Ginásio de Esportes Planur, do Estádio Municipal Teófilo Cordovil, da Subestação Duartina 1, do Recanto Vicentino e também do Auto Posto 5 Estrelas.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
https://maps.app.goo.gl/YmEkZMd6vTFtCDnc9?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:

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

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.

 Chat Notificações

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

12/11 às 15:53 |  



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

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

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

Selecione o idioma ▼

Inicial Quem Somos Imóveis ▼ Blog Fale Conosco

DETALHES DO IMÓVEL - CÓD. 172534

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





DETALHES DO IMÓVEL
VENDA: R\$ 170.000,00

FALE COM UM CORRETOR

☐ Desejo que o contato seja via Whatsapp 

ENVIAR MENSAGEM

Não encontrou o que procurava?

FAZER NOVA BUSCA

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

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

2° via de Boletó

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

Área Restrita

MIPABLO TOASSA
MALDONADO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Assessoria Jurídica Própria

HomeVendaLocaçãoLançamentosCadastre seu ImóvelContato

Home > Terreno > TERRENO – JARDIM SANTO ANTÔNIO

TERRENO – JARDIM SANTO ANTÔNIO

R\$ 100.000.000

Terreno à Venda

RUA SILVIO DEDE ZUIM, Duartina, Jardim Santo Antonio

Adicionar aos favoritos

f t g+ p d



<

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 Boieto

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

Área Restrita

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 b

– 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

Nome

E-mail

Telefone

☐ Desejo que o contato seja via Whatsapp

Mensagem

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.

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

2ª via de Boletó

Simulador Financeiro

Institucional

CRECI/SP 58.608

MALDONADO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Assessoria Jurídica Própria

Home

Venda

Locação

Lançamentos

Cadastre seu Imóvel

Contato

Home > Terreno > TERRENO – PLANUR

TERRENO – PLANUR

R\$ 120.000.000

Adicionar aos favoritos

f t g+ p e

13,0 X 27,0 METROS QUADRADOS;

RUA IRENIO ZANINOTO;

PLANUR;

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

Endereço

Cidade: DuartinaRegião: PlanurEstado: SP

País: Brasil

Detalhes sobre a propriedade

ID da Propriedade: 5898Preço: R\$ 120.000.000

Atrações do estabelecimento

Piscina

Jacuzzi

Porteiro

Vista para o Mar

Lavanderia

Churrasqueira

Lareira

Quintal

Academia

Sótão

Quadra Esportiva

Varanda

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

$$MA = R\$ 437,67/m^2.$$

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

$$MF = R\$ 402,37/m^2$$

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 valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados



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

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:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO TERRENO} &= \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= 394,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 362,13 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= \text{R\$ } 142.751,65\end{aligned}$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 143.000,00

(cento e quarenta e três mil reais)

Limite inferior: R\$ 128.700,00 | Limite superior R\$ 157.300,00

AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

VALOR DO BEM = VALOR DO TERRENO X PERCENTUAL

VALOR DO BEM = R\$ 143.000,00 X 16,666%

VALOR DO BEM = R\$ 23.832,38



AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

R\$ 24.000,00

(vinte e quatro mil reais)

Limite inferior: R\$ 21.600,00 | Limite superior R\$ 26.400,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 13 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\$ 24.000,00

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\$ 24.927,44

Sub Total

(=)

R\$ 24.927,44

Valor total

(=)

R\$ 24.927,44

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