



PARECER DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULAS 3.128 E 3.129

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 DOS IMÓVEIS (PARTE IDEAL DE 16,666%)

4.1 Descrição da Matrícula nº 3.128 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina.

IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, correspondente aos lote 16, da quadra 10, que mede 10 metros de frente por 29 metros de cada lado da frente aos fundos, com a área total de 290 metros quadrados, situada a Rua Domiciano à redes, antiga Carlos de Campos, nesta cidade, distrito, município e comarca, confrontando pela frente com a referida via pública, de um lado com o lote 15, do outro lado com o



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

lote 17 e pelos fundos com o lote 18, desmembrado da matrícula número 3126 deste Registro Imobiliário.

4.2 Descrição da Matrícula nº 3.129 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Duarte.

IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, correspondente ao lote 17, da quadra 10, medindo 10 metros de frente e fundos, por 29 metros de cada lado da frente aos fundos, com a área total de 290 metros quadrados, situado a Rua Domiciano Arede, antiga Rua Carlos de Campos, nesta cidade, distrito, município e comarca, confrontando pela frente com a referida via pública, de um lado com o lote 16, de outro lado com a Rua Presidente John Kennedy, com a qual faz esquina e pelos fundos com o lote 18, desmembrado da matrícula número 3127 deste Registro Imobiliário.

4.3 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um terreno de esquina, murado, composto por dois lotes que, embora individualizados, encontram-se unificados por meio do mesmo muro. A área total corresponde a 580,00 m², sendo 290,00 m² referentes a cada terreno.

No interior, existe uma edificação utilizada, aparentemente, como garagem, com idade aparente de mais de 20 anos, e com área construída aproximada de 130,00 m², destinada ao armazenamento de veículos e diversos objetos.

O imóvel situa-se em esquina dotada de pavimentação. O muro voltado para a Rua Sílvio Dedé Zuim encontra-se parcialmente coberto por vegetação, enquanto o muro voltado para a Rua Domiciano Arede é executado em alvenaria, apresentando pintura desgastada e sinais de mofo decorrentes do tempo. O acesso aos lotes ocorre pela Rua Domiciano Arede, por meio de guia rebaixada e portão metálico.

Abaixo o registro fotográfico realizado:



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na confrontação entre as ruas Silvio Dedé Zuim e Domiciano Aredes, nos Lotes 16 e 17 da Quadra 10, na cidade de Duartina/SP.

Trata-se de uma região com predominância residencial, situada a menos de 600 metros do Espaço Crescer, da fábrica Tegobras Telhas de Concreto, da Escola Estadual Benedito Gebara e do Fórum de Duartina/SP.

A localização pode ser conferida através do link abaixo:
https://maps.app.goo.gl/dFUU82tDjpELRJvc7?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

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

   



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

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

f

t

g+

p

e

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

MIPABLO TOASSA
MALDONADO
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.

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

MIPABLO TOASSA
MALDONADO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CNPJ nº 09.585.948/0001-00 | 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 e

- 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

Pais: Brasil

Detalhes sobre a propriedade

<>

ID da Propriedade: 5898

Preço: R\$ 120.000.000

Atrações do estabelecimento

<>

x Piscina

x Churrasqueira

x Sótão

x Jacuzzi

x Lareira

x Quadra Esportiva

x Porteiro

x Quintal

x Varanda

x Vista para o Mar

x Academia

x Jardim da frente

x Lavanderia

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



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:

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO TERRENO} &= \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= 580,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 362,13 \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= \text{R\$ } 210.035,40\end{aligned}$$

Conforme mencionado anteriormente, o imóvel possui uma cobertura utilizada como garagem, com área aproximada de 130,00m². Trata-se de uma estrutura simples, com idade aparente superior a 20 anos, apresentando estado de conservação ruim e ausência de elementos construtivos relevantes que agreguem valor significativo ao bem.

Considerando sua simplicidade, o avançado grau de deterioração, sua idade aparente e a inexistência de estruturação adequada ou acabamentos que configurariam melhoria efetiva, entende-se que a referida cobertura não contribui de maneira significativa para a valorização do imóvel. Assim, opta-se por não incluir seu valor na composição final, adotando-se como base apenas o valor do terreno, sendo o seu valor final:



VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 210.000,00

(duzentos e dez mil reais)

Limite inferior: R\$ 189.000,00 | Limite superior R\$ 231.000,00

AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

VALOR DO BEM = VALOR DO TERRENO X PERCENTUAL

VALOR DO BEM = R\$ 210.000,00 X 16,666%

VALOR DO BEM = R\$ 34.998,60

AVALIAÇÃO PARTE IDEAL 16,666%

R\$ 35.000,00

(trinta e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 31.500,00 | Limite superior R\$ 38.500,00

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DUARTINA FORO DE DUARTINA VARA ÚNICA
RUA SETE DE SETEMBRO, 486, DUARTINA-SP - CEP 17470-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1000456-08.2023.8.26.0169**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco Bradesco S/A**
Executado: **Joao Lozano Netto Eireli e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). WALMIR IDALENCIO DOS SANTOS CRUZ

Vistos.

Juntados os laudos de avaliação elaborados pelo leiloeiro-avaliador (fls. 377-431), intimem-se as partes para que se manifestem no prazo comum de 10 dias, nos termos do art. 879, § 2º, do CPC.

Decorrido o prazo, certifique-se e tornem conclusos para homologação da avaliação.

Homologada a avaliação, intime-se o leiloeiro para que elabore o edital de leilão, observando o art. 886 do CPC e as determinações constantes das decisões de fls. 345-348 e 365-366, no que compatíveis.

Int.

Duartina, 05 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0376/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rodrigo Lopes Garms (OAB 159092/SP)	DJEN
Adriano Lúcio Varavallo (OAB 155758/SP)	DJEN
Ana Maria Fernandes (OAB 71543/PR)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Juntados os laudos de avaliação elaborados pelo leiloeiro-avaliador (fls. 377-431), intinem-se as partes para que se manifestem no prazo comum de 10 dias, nos termos do art. 879, § 2º, do CPC. Decorrido o prazo, certifique-se e tornem conclusos para homologação da avaliação. Homologada a avaliação, intime-se o leiloeiro para que elabore o edital de leilão, observando o art. 886 do CPC e as determinações constantes das decisões de fls. 345-348 e 365-366, no que compatíveis. Int."

Duartina, 5 de março de 2026.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 35.000,00

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\$ 36.352,52

Sub Total

(=)

R\$ 36.352,52

Valor total

(=)

R\$ 36.352,52[Retornar](#) [Imprimir](#)