

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0000145-97.2024.8.26.0169 (1000223-45.2022.8.26.0169)

SOLICITANTE: Carolina Garla Radighieri
(OAB 408582/SP)

DATA: 02 de Abril de 2025

(Via Google Earth)



(site: <http://www.residencialascerejeiras.com.br/#blog>)

IMPLANTAÇÃO



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 11.897 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 114.908,40 m² de área total e que foi loteada em terrenos de 300m² como parte integrante do “Residencial das Cerejeiras”.

Descrição do Bem: A presente análise detém-se sobre um empreendimento imobiliário residencial em fase de construção, no qual se verificou a comercialização de lotes. Especificamente, o objeto desta avaliação consiste no lote de número 24, integrante da quadra E, com área total de 308 m², pertencente ao Condomínio Residencial "Das Cerejeiras". Este condomínio está situado na Rua Vereador Antonio Simonato, no Eco Parque Ciro Simão, município de Duartina, estado de São Paulo.

3 – Características da Região

A cidade de Duartina, com sua economia ainda forte na base do agronegócio, tem buscado diversificação. A inserção no polo de desenvolvimento de papel e celulose, com parcerias entre proprietários rurais e grandes empresas do setor, representa um importante motor econômico, gerando empregos e renda. O comércio varejista e o setor de serviços também desempenham um papel relevante na economia local, absorvendo uma parcela significativa da mão de obra.

A relação entre o desenvolvimento imobiliário e econômico em Duartina é simbiótica. A expansão econômica, impulsionada pela diversificação produtiva, tende a gerar um aumento da demanda por imóveis, tanto para moradia quanto para atividades comerciais e de serviços. Novos empreendimentos imobiliários, por sua vez, podem atrair novos moradores e investimentos, fomentando ainda mais a economia local.

4 – Documentos do Bem

fls. 51

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DUARTINA - ESTADO DE SÃO PAULO
Mathias Foletto Silva
OFICIAL TITULAR

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
Nº CNS: 12.021-2

Registro de Imóveis e
 Anexos de Duartina – SP

CNS: 120212.2-001000-00

Matrícula

-11.897-

PIS

-1-

Duartina/SP, 28 de Abril de 2015.

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, denominado "ÁREA B", localizado na Fazenda Santa Lúcia do Sertão - Rua Vereador Antônio Simionato, nesta cidade, distrito, município e comarca de Duartina/SP, contendo as seguintes medidas, modais e confrontações: "O perímetro se inicia no marco n.º 1, cravado na divisa de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA (matrícula nº. 5.561), com a divisa da propriedade de LUIZ AUGUSTO BERNARDES (matrícula nº. 9.026), daí segue com acúmulo de 330°37'15" à distância de 189,80m até encontrar o marco n.º 2, daí deflete à direita e segue com acúmulo de 330°59'34" à distância de 120,08m até encontrar o marco n.º 3, daí deflete à direita e segue com acúmulo de 332°04'57" à distância de 104,81m até encontrar o marco n.º 4, confrontando do marco n.º 1 ao marco n.º 4 com a propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA (matrícula nº. 5.561), daí deflete à esquerda e segue com acúmulo de 330°55'02" à distância de 165,46m até encontrar o marco n.º 5, confrontando do marco n.º 4 ao marco n.º 5 com a RUA VEREADOR ANTONIO SIMIONATO (Prefeitura Municipal de Duartina) e com a propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA (matrícula nº. 5.405), daí deflete à direita e segue com acúmulo de 92°50'08" à distância de 110,36m até encontrar o marco n.º 5A, confrontando do marco n.º 5 ao marco n.º 5A, com a IGREJA TETRÍKYO DE DUARTINA (matrícula nº. 7.570), daí deflete à direita e segue com acúmulo de 162°50'56" à distância de 15,00m até encontrar o marco n.º 5B, daí deflete à esquerda e segue com acúmulo de 92°50'56" à distância de 155,30m até encontrar o marco n.º 14B, confrontando do marco n.º 5A ao marco n.º 14B com a ÁREA "A" Remanescente (Matrícula 5.028), daí deflete à direita e segue com acúmulo de 162°18'27" à distância de 31,60m até encontrar o marco n.º 15, daí deflete à direita e segue com acúmulo de 162°28'22" à distância de 63,35m até encontrar o marco n.º 16, daí deflete à esquerda e segue com acúmulo de 152°26'48" à distância de 102,55m até encontrar o marco n.º 17, daí deflete à direita e segue com acúmulo de 162°33'00" à distância de 287,27m até encontrar o marco n.º 18, confrontando do marco n.º 14B ao marco n.º 18 com a propriedade da MASSAQUI IUKAWA E OUTROS (matrícula nº. 6.812), daí deflete à direita e segue com acúmulo de 263°13'00" à distância de 119,93m até encontrar o marco n.º 19, daí deflete à esquerda e segue com acúmulo de 252°43'12" à distância de 65,88m até encontrar o marco n.º 20, confrontando do marco n.º 18 ao marco n.º 20 com a propriedade de BELMIRO MARCONI (matrícula nº. 5.520), daí deflete à direita e segue com acúmulo de 254°12'47" à distância de 26,91m até encontrar o marco n.º 1, ponto inicial da presente descrição, confrontando do marco n.º 20 ao marco n.º 1 com a propriedade de LUIZ AUGUSTO BERNARDES (matrícula nº. 9.026), encerrando uma área de 114.908,40 metros quadrados, ou 11,499840 hectares ou 4,748281 Alqueires Paulistas.

CADASTRADO NO INCRA (área maior) sob nº. 617.083.000.329-5.

NUMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 0.759.778-9.

PROPRIETÁRIOS: ISAO MIYOSHI, japonês, agricultor, portador do CPF/MF nº 788.001.228/34 e RNE nº W193781-8, casado com **MIYOKA MIYOSHI**, brasileira, portadora do RG nº 13.784.621 SSP-SP e CPF/MF nº 331.922.875-10, residentes no Sítio Miyoshi nº 65, Bairro Aguias na cidade de Duartina-SP, **da propriedade de 7,14% do imóvel: TORU MIYOSHI**, japonês, agricultor, maior, solteiro, portador do CPF/MF nº 063.875.999-08 e RNE nº W082402-0, residente no Sítio Miyoshi nº 65, Bairro Aguias na cidade de Duartina-SP, **na propriedade de 14,28% do imóvel: TAKESHI MIYOSHI**, japonês, comerciante, portador do RG nº W285743-1 e CPF/MF nº 029.041.598-51, casado com **MARIA KANESAKI MIYOSHI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 9.309.061-4 SSP-SP e CPF/MF nº 295.428.948-00, ambos aposentados, residentes à Rua Antônio Doretto Mignoni nº 575 na cidade de Duartina-SP, **da propriedade de 7,14% do imóvel: KAZUYO MIYOSHI ARANO**, japonesa, portadora do RNE nº W360787-A e CPF/MF nº 012.218.816/76, casada com **LUIGI ARANO**, brasileiro, portador do RG nº 6.616.572-6 SSP-SP e CPF/MF nº

120212 AA 069000 0724

Rua Domingos Arbores, 683 - Centro - Duartina/SP - CEP: 17470-611
 Fone/Fax: (14) 3352-1050 - e-mail: silest@duartina.sp.gov.br

“SOLICITAR AUTENTICAÇÃO NA JORNADA DE EMBARGA, SEM AVALIAR ESTE DOCUMENTO”

Página: 0801/0001

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/monte-mor/residencial-monterrey-terras-de-yucatan/terreno-em-condominio/73458089	R\$ 590,00
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-terreno-residencial-bom-sucesso-duartina-sp-1377891879?lis=listing_1100	R\$ 280,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 430,00
Média do mercado:	R\$ 90.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 130.000,00
Valor de Avaliação Final	
R\$ 130.000,00	
(Cento e Trinta Mil Reais)	

São Paulo, 02 de Abril de 2025


 Gabriella Cécilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote de número 24, pertencente à quadra E, com uma área total de 308m², inserido no Condomínio Residencial "Das Cerejeiras" empreendimento imobiliário residencial em fase de construção e comercialização de seus lotes, situado na Rua Vereador Antonio Simonato, no Eco Parque Ciro Simão, no município de Duartina, estado de São Paulo., está avaliado em R\$ 120.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor Consiste aproximadamente R\$ 376,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 11.897 de matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina-SP

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/monte-mor/residencial-monterrey-terras-de-yucatan/terreno-em-condominio/73458089>

02 de Abril de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o lote nº 24, situado na quadra E, com uma área total de 308,m² , parte integrante do Condomínio Residencial "Das Cerejeiras" - Empreendimento imobiliário residencial em processo construtivo, onde se constatou fase comercialização de lotes. Situado na Rua Vereador Antonio Simonato, no Eco Parque Ciro Simão, na cidade de Duartina, estado de São Paulo, devidamente cadastrado na matrícula nº 11.897 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina-SP - Está avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais)

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 390,00/m²

Vale Ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/monte-mor/residencial-monterrey-terras-de-yucatan/terreno-em-condominio/73458089>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE DUARTINA

FORO DE DUARTINA

VARA ÚNICA

Rua Sete de Setembro, 486, ., Centro - CEP 17470-000, Fone: (14)

3282-1237, Duartina-SP - E-mail: duartina@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000145-97.2024.8.26.0169**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Andre Luis do Nascimento**
Executado: **Residencial das Cerejeiras Spe Ltda.**

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

Vistos.

Fls. 130-132: Trata-se de pedido formulado pela exequente de reconhecimento da validade da intimação do executado realizada por intermédio do advogado constituído à época da distribuição do cumprimento de sentença, bem como a desnecessidade de nova intimação acerca da penhora deferida, com o consequente prosseguimento dos atos expropriatórios.

DECIDO.

Conforme se extrai dos autos, o cumprimento de sentença foi distribuído em junho de 2024, ocasião em que o executado mantinha patrono regularmente constituído, sendo efetivada a intimação inicial por meio do referido advogado.

A revogação da procuração *ad judicia* somente foi juntada aos autos principais em julho de 2024 (fls. 400 daqueles autos), posteriormente, portanto, à intimação válida na fase executiva (fl. 29).

No caso, além da intimação inicial ter sido regularmente efetivada por meio do advogado constituído, verifica-se que o executado, após revogar a procuração, não constituiu novo defensor e tampouco comunicou alteração de endereço, circunstâncias que atraem a presunção de validade prevista nos arts. 841, § 4º, e 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Assim, não há necessidade de repetição do ato intimatório, devendo-se dar prosseguimento aos atos executivos já deferidos.

Ademais, diante da situação verificada e considerando as três avaliações mercadológicas apresentadas às fls. 109-115, **HOMOLOGO** a média

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE DUARTINA****FORO DE DUARTINA****VARA ÚNICA****Rua Sete de Setembro, 486, ., Centro - CEP 17470-000, Fone: (14) 3282-1237, Duartina-SP - E-mail: duartina@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

aritmética apurada, que corresponde à R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), servindo como valor de referência de avaliação para os atos expropriatórios subsequentes, nos termos do art. 873 do Código de Processo Civil.

Após a preclusão desta decisão, intime-se o leiloeiro por e-mail nos termos já determinados no item III do despacho de fls. 116-119.

Intime-se.

Duartina, 14 de outubro de 2025.

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