Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0000042-90.2024.8.26.0169 (1000116-98.2022.8.26.0169)

SOLICITANTE: Carolina Garla Radighieri (OAB 408582/SP)

DATA: 02 de Abril de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

(Via Google Earth)



(site: http://www.residencialdascerejeiras.com.br/#blog)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

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".

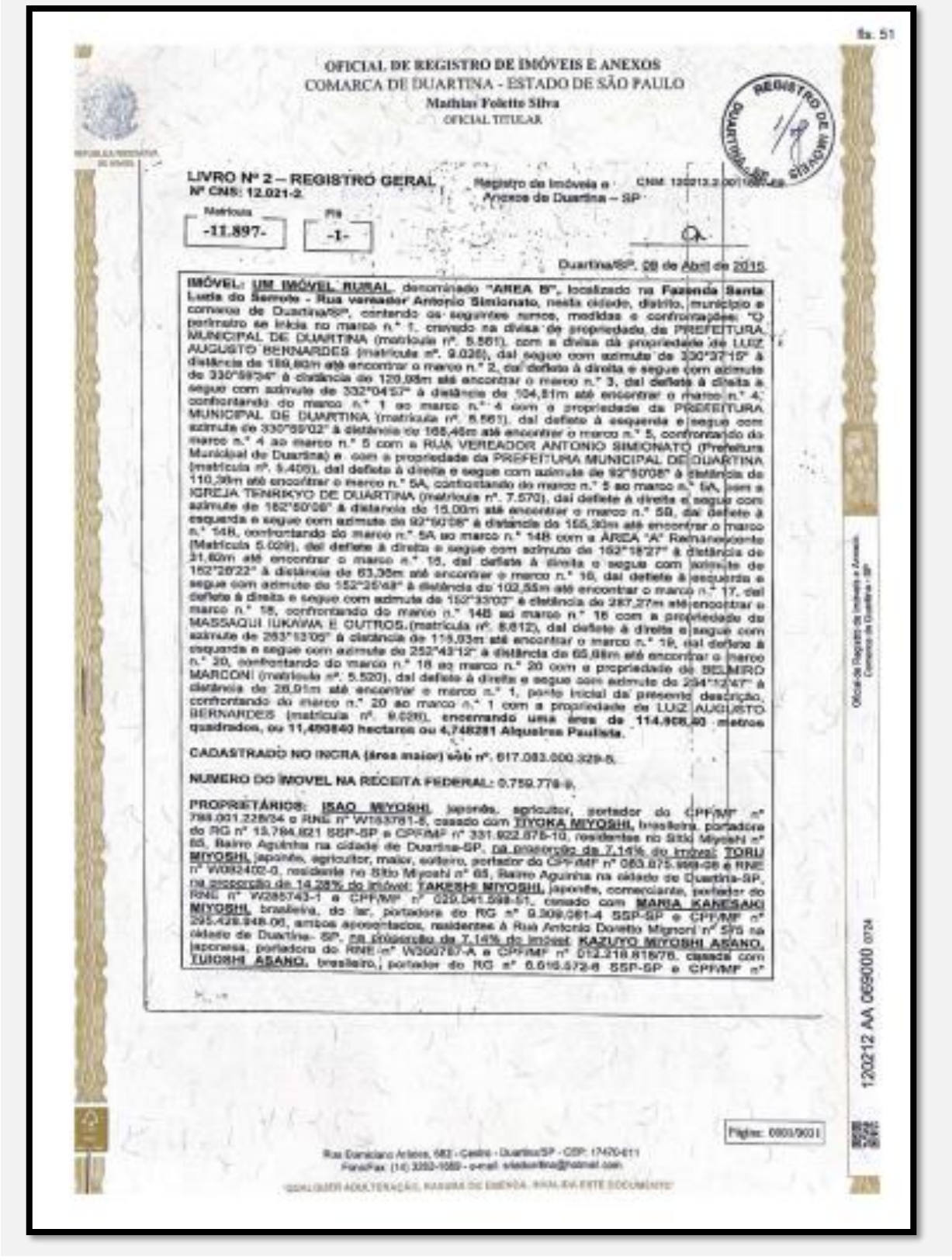
Descrição do Bem: A presente análise detém-se sobre um empreendimento imobiliário residencial em fase de construção, no qual se verificou a comercialização de lotes. Especificamente, o objeto desta avaliação consiste no lote de número 01, integrante da quadra G, com área total de 318,62 m², pertencente 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DUARTINA - SP

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

Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

CNM: 120213.2.0011

Matrícula -11.897-

Fls -1-

Duartina/SP, 28 de Abril de 2015.

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, denominado **"AREA B"**, localizado na **Fazenda Santa Luzia do Sertão - Rua vereador Antonio Simionato**, nesta cidade, distrito, município e comarca de Duartina/SP, contendo os seguintes rumos, medidas e confrontações: "O perímetro se inicia no marco n.° 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. 9.036), daí segue com azimute de 330°37'15" à distância de 189,80m até encontrar o marco n.° 2, daí deflete à direita e segue com azimute de 330°59'34" à distância de 120,08m até encontrar o marco n.° 3, daí deflete à direita e segue com azimute de 332°04'57" à distância de 104,81m até encontrar o marco n.° 4, confrontando do marco n.° 1 ao marco n.° 4 com a propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA (matrícula nº. 5.561), daí deflete à esquerda e segue com azimute de 330°59'02" à distância de 168,46m até encontrar o marco n.° 5, confrontando do marco n.° 4 ao marco n.° 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 azimute de 92°50'08" à distância de 110,39m até encontrar o marco n.° 5A, confrontando do marco n.° 5 ao marco n.° 5A, com a IGREJA TENRIKYO DE DUARTINA (matrícula nº. 7.570), daí deflete à direita e segue com azimute de 182°50'08" à distância de 15,00m até encontrar o marco n.° 5B, daí deflete à esquerda e segue com azimute de 92°50'08" à distância de 155,30m até encontrar o marco n.° 14B, confrontando do marco n.° 5A ao marco n.° 14B com a ÁREA "A" Remanescente (Matrícula 5.029), daí deflete à direita e segue com azimute de 182°18'27" à distância de 31,60m até encontrar o marco n.° 15, daí deflete à direita e segue com azimute de 182°28'22" à distância de 63,36m até encontrar o marco n.° 16, daí deflete à esquerda e segue com azimute de 152°25'48" à distância de 102,55m até encontrar o marco n.° 17, daí deflete à direita e segue com azimute de 152°33'03" à distância de 287,27m até encontrar o marco n.° 18, confrontando do marco n.° 14B ao marco n.° 18 com a propriedade de MASSAQUI IUKAWA E OUTROS.(matrícula nº. 5.612), daí deflete à direita e segue com azimute de 263°13'05" à distância de 115,03m até encontrar o marco n.° 19, daí deflete à esquerda e segue com azimute de 252°43'12" à distância de 65,08m até encontrar o marco n.° 20, confrontando do marco n.° 18 ao marco n.° 20 com a propriedade de BELMIRO MARCONI (matrícula nº. 5.520), daí deflete à direita e segue com azimute de 294°12'47" à distância de 26,91m até encontrar o marco n.° 1, ponto inicial da presente descrição, confrontando do marco n.° 20 ao marco n.° 1 com a propriedade de LUIZ AUGUSTO BERNARDES (matrícula nº. 9.036), **encerrando uma área de 114.908,40 metros quadrados, ou 11,490840 hectares ou 4,748281 Alqueires Paulista.**

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

NUMERO DO IMOVEL NA RECEITA FEDERAL: 0.759.778-9.

PROPRIETÁRIOS: ISAO MIYOSHI, japonês, agricultor, portador do CPF/MF nº 788.001.228/04 e RNE nº W163761-5, casado com **TIYOKA MIYOSHI**, brasileira, portadora do RG nº 13.784.821 SSP-SP e CPF/MF nº 331.922.878-10, residentes no Sítio Miyoshi nº 65, Bairro Aguinha na cidade de Duartina-SP, na proporção de 7,14% do imóvel; **TORU MIYOSHI**, japonês, agricultor, maior, solteiro, portador do CPF/MF nº 063.075.998-08 e RNE nº W082402-0, residente no Sítio Miyoshi nº 65, Bairro Aguinha na cidade de Duartina-SP, na proporção de 14,28% do imóvel; **TAKESHI MIYOSHI**, japonês, comerciante, portador do RNE nº W285743-1 e CPF/MF nº 029.041.598-51, casado com **MARIA KANESAKI MIYOSHI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 9.309.081-4 SSP-SP e CPF/MF nº 295.428.948-06, ambos apossantados, residentes à Rua Antonio Donetto Mignoni nº 575 na cidade de Duartina- SP, na proporção de 7,14% do imóvel; **KAZUYO MIYOSHI ASANO**, japonesa, portadora do RNE nº W300787-A e CPF/MF nº 012.218.818/76, casada com **TUROSHI ASANO**, brasileiro, portador do RG nº 6.616.572-6 SSP-SP e CPF/MF nº

Página: 0003/0031

Rua Benedicto Antonio, 683 - Centro - Duartina/SP - CEP: 17420-611
Fone/Fax: (14) 3352-1080 - e-mail: oficialduartina@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Duartina - SP

1200212 AA 0690000 0724

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

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 m² 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 Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

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

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os desvidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote de número 01, pertencente à quadra G, com uma área total de 318,62 m², 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)

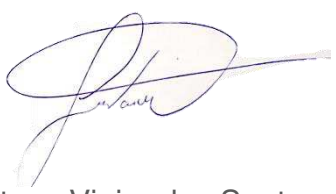
A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor Consiste aproximadamente R$ 376,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 11.897 de matricula 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.

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 01, situado na quadra G, com uma área total de 318,62 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 matricula nº 11.897 junto ao Oficial de Registro de 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 oferas 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA GARLA RADIGHIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 14:54 , sob o número WDNA25700056208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000042-90.2024.8.26.0169 e código 4YSBTnFz.