

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0000329-53.2024.8.26.0169

SOLICITANTE: *Luana Cristina Malmonge*
(OAB 385770/SP)

DATA: 03 de outubro de 2025

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 12.293– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 216 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno sem benfeitorias constituído pelo lote 07 da quadra 314 contendo 216 m² de área total, situado à Rua Rodrigo da Silva Pereira, s/n - Residencial Vila Flora - Duartina, SP.

3 – Características da Região

Um dos pontos de maior destaque é o seu desenvolvimento **econômico**. Duartina exibe uma economia com alta regularidade de vendas e um bom crescimento.

Embora o setor predominante seja o de **Comércio e Serviços**, que atende de forma satisfatória às necessidades cotidianas da população, a cidade também apresenta atividades industriais e agrícolas relevantes. O município demonstra um saldo positivo na geração de empregos formais, refletindo a vitalidade do mercado de trabalho local. Além disso, a diversidade de seu comércio e serviços promove uma concorrência saudável, beneficiando o consumidor final.

4 – Documentos do Bem



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

1/8

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

Registro de Imóveis e
 Anexos de Duartina – SP

CNM: 120212 2 0012293-45

Matrícula

Fis

-12.293-

-1-



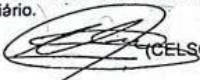
Duartina/SP, 25 de Janeiro de 2016.

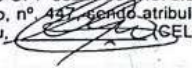
IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote 07, da quadra 314, antiga quadra B, situado à Rua 01, no "Residencial Villa Flora", nesta cidade, distrito, município e Comarca de Duartina, Estado de São Paulo, contendo as seguintes medidas e confrontações: Regular com 216,00 metros quadrados de área, com frente para a Rua 01 em 10,00 metros, lado direito divisa com a Área Institucional 02 em 21,60 metros, lado esquerdo divisa com o Lote 06 em 21,60 metros de quem da Rua 01 olha o lote, e nos fundos do terreno, divisa com o Lote 03 em 10,00 metros; Dista em 44,23 metros da Rua 07 e fica do lado direito da Rua 01.

CADASTRO MUNICIPAL: sob nº. 5.713.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL VILLA FLORA SPE LTDA, com sede à Rua Luísa Brasileira, nº 4-44, Sala 306 B, Vila Samaritana, CEP: 17.016-230, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, inscrita no cadastro das Pessoas Jurídicas-CNPJ, sob nº 19.827.733/0001-22, com seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 3522817992-0, em data de data de 06/03/2014, e posteriores alterações sendo a última registrada sob nº 62.854/15-0, em data de 13/03/2015.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº. 10.974 do livro 2 de Registro Geral, de 09 de Setembro de 2013, deste Registro Imobiliário.

Duartina, 25 de Janeiro de 2016. Eu,  (CELSONO RIBEIRO RADIGHIERI) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

Av. 1/12.293- Conforme Escritura Pública de Caução com Garantia Hipotecária, lavrada aos 15 de Dezembro de 2015, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, livro 101 páginas 214/228, registrada sob nº. 6 na matrícula 10.974 desta Serventia, que deu origem a presente matrícula, a PROPRIETÁRIA, acima qualificada, em garantia da execução das obras de infraestrutura o aquelas outras exigidas pela Lei, DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros lotes à PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA, entidade de direito público com sede nesta cidade, na Rua Henrique Hortelã, nº. 127, centro, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas-CNPJ, sob nº. 46.137.485/0001-60, representada pelo Prefeito Municipal, Sr. ENIO SIMÃO, brasileiro, casado, portador da CI. RG. nº. 18.220.469-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº. 078.876.938-37, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Dona Rima Simão, nº. 497, sendo atribuído o valor de R\$ 3.122.444,29. Duartina, 25 de Janeiro de 2016. Eu,  (CELSONO RIBEIRO RADIGHIERI) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

Av. 2/12.293- De acordo com a Certidão datado de 18 de Março de 2020, expedida pela 4ª Vara Cível da comarca de Bauru/SP, devidamente assinado digitalmente por Antônio Jose Cruz de Sousa, Escrivão Judicial I, para ficar constando na presente matrícula, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1007674-66.2018.8.26.0071, à 4ª Vara Cível do Foro de Bauru, em que são partes: NVI CONSTRUTORA/LTDA, CNPJ 09.435.376/0001-01 – exequente, e RESIDENCIAL VILLA FLORA SPE LTDA, CNPJ 19.827.733/0001-22 - executado, cujo o valor da causa é de R\$ 2.132.641,83 (juntamente com outros imóveis). Duartina, 31 de Março de 2020. Eu,  (JULIO CESAR PRATES CARDOZO) Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi.

R. 3/12.293- Pelo MANDADO por meio de documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, Provimentos CG. 6/2009 e CG. 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial eletrônico de 14 de abril de 2009 e 12 de setembro de 2012, no site [HTTP://www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), expedido aos 01 de

5 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica consagrada pela engenharia de avaliações e amplamente prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653), sendo um dos métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias por refletir de forma fidedigna o comportamento do mercado em determinado momento.

Esse método tem como premissa a comparação do bem avaliado com outros imóveis de características semelhantes, situados em uma mesma faixa de mercado, observando-se aspectos como localização, área, aptidão do solo, acessibilidade, infraestrutura existente e condições de conservação. No caso de imóveis rurais, também se avaliam fatores específicos como topografia, disponibilidade hídrica, produtividade agrícola, existência de reservas legais e áreas de preservação permanente, bem como o uso efetivo da propriedade.

A aplicação dessa metodologia permite identificar o valor de mercado por meio da análise de transações recentes e ofertas efetivas de propriedades comparáveis, ajustando-se as diferenças entre o imóvel avaliado e aqueles utilizados como parâmetro. Assim, delimitando-se um universo de propriedades semelhantes e coletando informações mercadológicas, é possível estabelecer um valor médio ponderado, capaz de refletir a realidade de mercado de forma técnica e fundamentada.

6 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/terreno-residencial-villa-flora/	R\$ 212,00
	https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/terreno-vila-duartina-2/#prettyPhoto	R\$ 370,00

7 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m² do mercado:	R\$ 290,00
Média do mercado:	R\$ 85.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 62.000,00
Valor de Avaliação Final	
R\$ 62.000,00	
(sessenta e dois mil reais)	

São Paulo, 03 de outubro de 2025


Gabriella Cecilia 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 **imóvel** constituído por um **terreno** do lote 07 da quadra 314 com área total de **216 metros quadrados**, desprovido de quaisquer edificações ou melhoramentos (benfeitorias), localizado na cidade de Duartina, São Paulo, à Rua Rodrigo da Silva Pereira, sem número, dentro do loteamento denominado **Residencial Vila Flora**. Está avaliado em R\$ 63.000,00 (sessenta e três 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 em R\$ 290,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 12.293 de matrícula junto ao CRI de Duartina-SP

<https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/terreno-residencial-villa-flora/#prettyPhoto>

03 de outubro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 63.000,00 (sessenta e três 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 um **lote de terra composto pelo** lote 07 da quadra 314, não edificado e sem benfeitorias, abrange uma superfície total de **216 m²**. Situado no município de Duartina, no estado de São Paulo, no **Residencial Vila Flora**, com acesso pela Rua Rodrigo da Silva Pereira, em local ainda não numerado. Devidamente cadastrado na matrícula nº 12.293 junto ao CRI de Duartina-SP –Está avaliado em R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 290,00/m2
- 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.

Amostras:

<https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/terreno-residencial-villa-flora/#prettyPhoto>

<https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/terreno-vila-duartina-2/#prettyPhoto>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F