

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA

FORO DE ARTUR NOGUEIRA

1ª VARA JUDICIAL

Rua 13 de Maio, 140, Centro - CEP 13160-170, Fone: (19) 3877-2095, Artur Nogueira-SP - E-mail: arturnogueira1@tjsp.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOProcesso Digital nº: **0001279-38.2019.8.26.0363**Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Contas**Exequente: **Edna Therezinha Mansur Longo**Executado: **Salim José Mansur****Identificação e caracterização do imóvel objeto da avaliação**

O imóvel objeto do presente auto de avaliação possui a **matrícula 75.017** do cartório de registro de imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na qual consta **uma área de 37.379,58 m²**, e conforme informações contidas na certidão da matrícula, trata-se de uma gleba de terras designada por A, situada no imóvel denominado “Fazendinha”, zona rural do município de Artur Nogueira/SP. Possui cadastro no INCRA sob o número 624.039.001.155.8. Constatei tratar-se de imóvel rural de fácil acesso, localizado próximo ao KM 42, às margens da Rodovia SP 107, que liga Artur Nogueira a Holambra.

Caracterização da região onde está localizado o imóvel

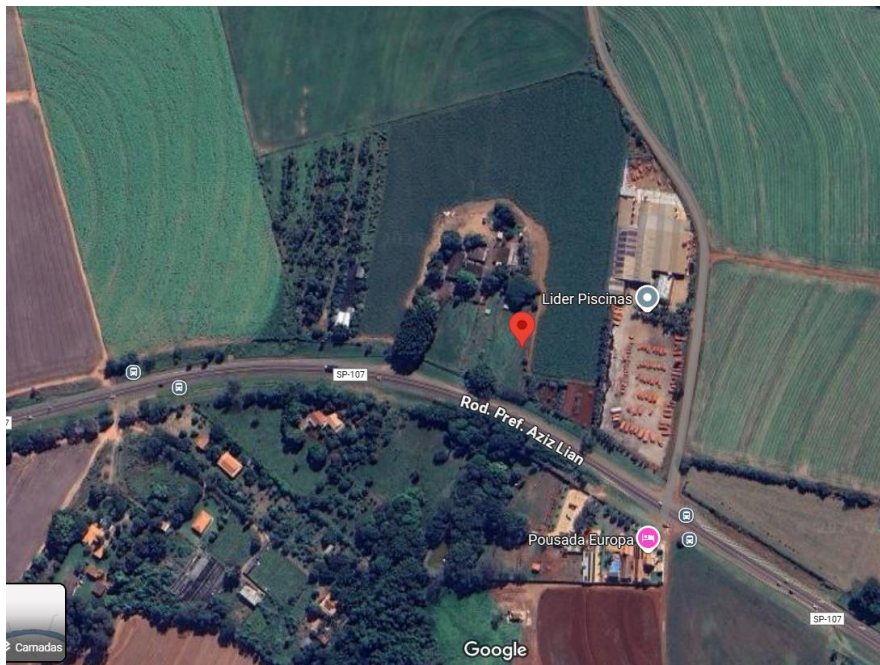
Trata-se de imóvel rural inserido no município de Artur Nogueira, às margens da Rodovia SP 107, altura do KM 42, ao lado da Líder Piscinas. São 37.379,58 mil metros quadrados que compõem a área vistoriada. Durante a vistoria do local, fui acompanhado pelo Sr. Munir, o qual indicou o local constante na matrícula, e informou que no local há dois imóveis, um do lado esquerdo de quem olha da rodovia, que não é objeto desta avaliação, e o imóvel do lado direito que é o objeto desta avaliação. O imóvel possui uma parte cercada por cercas (rodovia, estrada lateral e na divisa com o imóvel dos fundos, não há cercas dividindo os imóveis que estão lado a lado), um poço e pocilgas, acesso a rede elétrica e a topografia do imóvel é na maior parte plana.

Data da Vistoria

A vistoria foi efetuada na data de 19 de Agosto de 2025.

Localização do imóvel

Coordenadas Sítio Bom Jesus -22.583444, -47.132389



Método Avaliatório

O imóvel será avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado mediante pesquisas de imóveis equivalentes.

Número da amostra	Bairro	Valor de Oferta	Valor do m ²
1	Sítio zona rural de Artur Nogueira – 20.235 mil metros (margens da Rod. 107)	R\$ 2.023.500,00	R\$ 100,00
2	Terreno com 28.170 m ² , margens da Rod. Zeferino	R\$ 2.200.000,00	R\$ 78,00

	Vaz, 10 minutos de Artur Nogueira - SP		
3	Sítio 41.908 m ² , área Rural - Artur Nogueira/SP, fácil a rodovia 107 (1.3km da rodovia)	R\$ 1.100,00	R\$ 26,00

Número da Amostra	Referência de Pesquisa
1	CAF imobiliária - https://www.cafimobiliaria.com.br/imovel/sitio-artur-nogueira-20-235-m/SI0047-CAFD
2	Olandini - https://www.imobiliariaolandini.com.br/imovel/terreno-artur-nogueira-28-170-m/TE0182-OLAN
3	Olandini - https://www.imobiliariaolandini.com.br/imovel/sitio-artur-nogueira-41-908-m/SI0053-OLAN

Área do Imóvel Avaliando: 37.379,58 m²

Considerando a localização, o fácil acesso, avalio o imóvel em **R\$ 2.540.000,00**

Maxciel Faustino Nunes
Oficial de Justiça
(assinado digitalmente)