

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	1001402-84.2020.8.26.0136
Requerente	Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda
Requerido	Cory Teixeira de Carvalho

Em Cumprimento ao mandado nº 6158-9, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Terreno 15 da quadra ER, matrícula no CRI local: 6.600				
Bairro:	Santa Bárbara Resort	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF:	SP
Matrícula:	6.600	Área	402,60 m ²		

2. Características

	Data	24/11/2020
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Poligonal <input type="checkbox"/> Triangular <input type="checkbox"/> Outro:	
Vegetação	<input checked="" type="checkbox"/> Mato <input type="checkbox"/> Pomar <input type="checkbox"/> Pasto <input type="checkbox"/> Lavoura <input type="checkbox"/> Outro:	
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro <input type="checkbox"/> Cerca <input type="checkbox"/> Alambrado <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma <input type="checkbox"/> Outro:	
Topografia	<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Aclive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Outro:	
Solo	<input type="checkbox"/> Firme <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/> Outro:	
Recursos	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Passeio <input type="checkbox"/> Guias/sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água <input checked="" type="checkbox"/> Ilumin. Pública <input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Rede esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	
Sistema Viário	<input checked="" type="checkbox"/> Fácil acesso <input type="checkbox"/> Difícil acesso	Proximidade do centro urbano: +/- 15km
Ocupação	<input checked="" type="checkbox"/> Vazio <input type="checkbox"/> Proprietário <input type="checkbox"/> Inquilino <input type="checkbox"/> Empréstimo <input type="checkbox"/> Arrendamento	
Observações	<p>Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel.</p> <p>Sua respectiva área foi baseada conforme descrito em sua matrícula.</p> <p>O loteamento está localizado no km 292,6 da Rodovia Castelo Branco, na Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara, no interior de São Paulo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza; - 7 milhões de m² de área verde preservada. - Lagos, ecopistas de 6km com direito ao BIKE CLUB gratuito, parques infantis, aparelhos de ginastica ao ar livre, lago de pesca, mini golfe, trilha da cachoeira, lagos e trapiche onde é possível praticar stand up paddle (SUP) e canoagem; - hotel de alto padrão; - Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme; - Conta com um complexo de conveniência as margens da Rodovia Castelo Branco, composto por Centro Comercial, Posto de abastecimento e loja de 	

	<p>material de construção e plantas ornamentais;</p> <p>Maiores informações pelo site:</p> <p>https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</p>
--	---

3. Parâmetros Valorativos

- 3.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor.
- 3.2. As pesquisas foram realizadas no dia 24/11/2020.
- 3.3. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, áreas protegidas por leis, ou ônus de qualquer natureza.

Pesquisa de Mercado	Área (m ²)	Preço de venda	Preço aprox. do m ²
Amostra 1*	450	R\$ 85.000,00	R\$ 189,00
Amostra 2**	432	R\$ 74.470,00	R\$ 172,00
Amostra 3***	432	R\$ 70.000,00	R\$ 162,00
Amostra 4****	450	R\$ 82.500,00	R\$ 183,00
Amostra 5*****	1032	R\$ 120.000,00	R\$ 116,00

*<https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1722937986-lote-resort-santa-barbara-resort-residence-vendo-terreno-170-im511480->

[JM#position=2&type=item&tracking_id=9024e760-08a7-4f80-8e5c-0520ff8e481b](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1722937986-lote-resort-santa-barbara-resort-residence-vendo-terreno-170-im511480-)
(24/11/2020)

**<https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1721237235-terreno-te00044-68816695->
[JM#position=6&type=item&tracking_id=7fbf025c-487f-413f-bbb8-7c688e54f9e4](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1721237235-terreno-te00044-68816695-) (24/11/2020)

***<https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1628419990-terreno-area-centro-ref-4489-v-4489->
[JM#position=13&type=item&tracking_id=9cb6a405-196b-444b-988a-80c82d600d41](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1628419990-terreno-area-centro-ref-4489-v-4489-) (24/11/2020)

****<https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1580025887-terreno-para-venda-00-m2-estncia-hidromineral-de-aguas-de-santa-barbara-santa-barbara-doeste-9651->
[JM#position=14&type=item&tracking_id=0697cac4-a5df-4b73-8cc7-44ed6ebef59d](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1580025887-terreno-para-venda-00-m2-estncia-hidromineral-de-aguas-de-santa-barbara-santa-barbara-doeste-9651-)
(24/11/2020)

***** <https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1695646972-terreno-residencial-venda-thermas-de-santa-barbara-aguas-de-santa-barbara-te0394->
[JM#position=10&type=item&tracking_id=a0ec7508-4e62-4cee-a2af-3e7ed44631a7](https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1695646972-terreno-residencial-venda-thermas-de-santa-barbara-aguas-de-santa-barbara-te0394-)(24/11/2020)

- 3.4. Para obtermos o preço aproximado do metro quadrado realizaremos a média aritmética das amostras encontradas.



Valor médio aproximado do m² =

R\$ 164,00

3.5. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o preço médio do metro quadrado pela área do imóvel.

Valor aproximado do imóvel =

R\$ 66.000,00

4. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil Reais)

Cerqueira César, 24 de novembro de 2020

Edberto Marcusso Andrade Silva
Oficial de Justiça
Matrícula 819.317
(Assinado digitalmente)

Foto 01



Foto 02



Foto 03

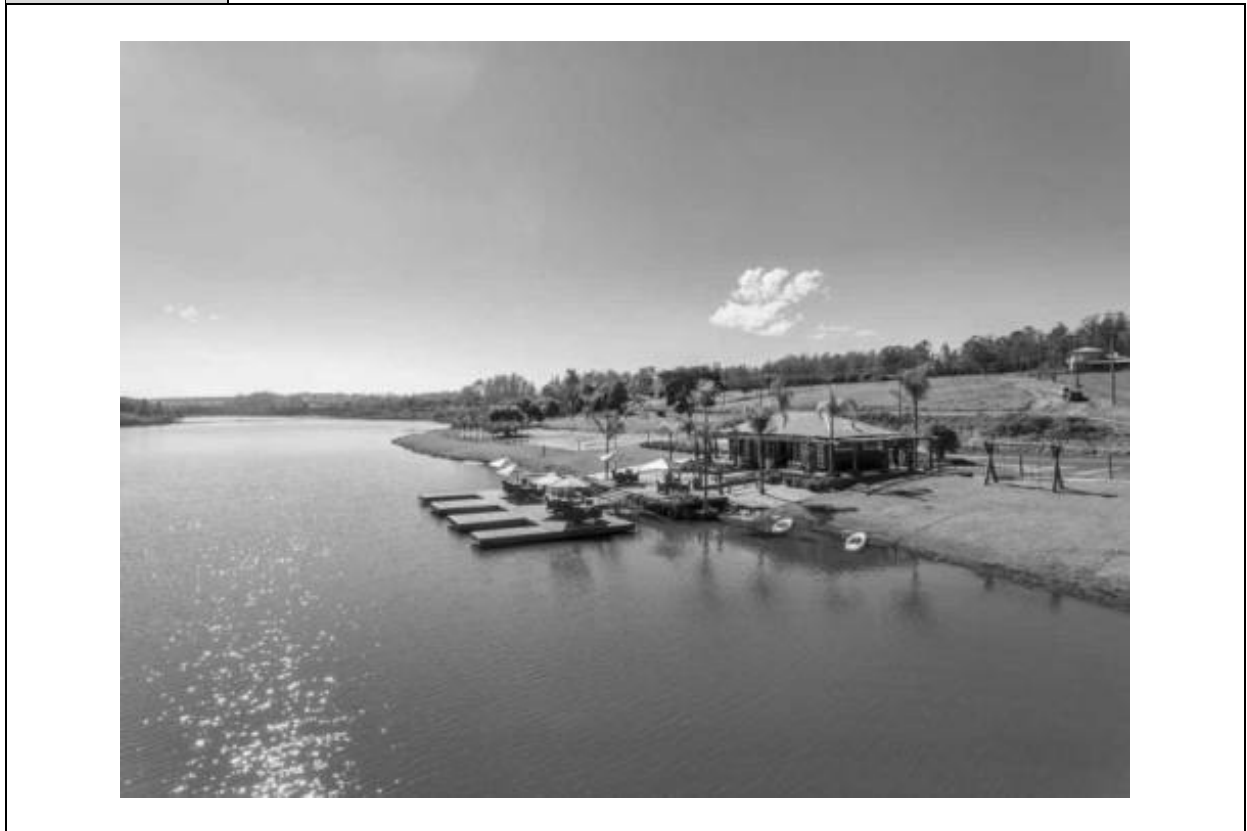


Foto 04



Foto 05





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)
 3714-1015, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001402-84.2020.8.26.0136**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA e outro**
 Requerido: **Cory Teixeira de Carvalho**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Edberto Marcusso Silva (24956)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2020/006158-9 dirigi-me ao endereço mencionado, onde procedi à avaliação, conforme auto em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 24 de novembro de 2020.

Número de Cotas: 03 UFESPs