

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

|             |  |
|-------------|--|
| Processo nº | 1000818-80.2021.8.26.0136                  |
| Requerente  | Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda |
| Requerido   | Ruth da Rosa Palharini                     |

Em Cumprimento ao mandado nº 3299-9, não foi possível encontrar o imóvel descrito [REDACTED]. Ocorre que, em diligência ao local, verifiquei que a quadra BP, na Gleba I do condomínio residencial Thermas Resort Residence, não é margeada pela rua 07 e sim pelas ruas 110 e 109. A rua 07 margeia somente as quadras BA e BB. Desta forma, como as quadras são próximas e os terrenos possuem características muito semelhantes, é possível realizar uma avaliação ficta, o que é comumente feito pelos Oficiais de Justiça neste condomínio, já que os terrenos não possuem marcos regulatórios ou numeração, salvo quando há benfeitorias.

**1. Identificação do Imóvel**

|            |   |            |                       |        |
|------------|---|------------|-----------------------|--------|
| Endereço:  | Lote de Terreno, sob nº 04 da quadra BP, Glebal |            |                       |        |
| Bairro:    | Santa Bárbara Resort Residence                  | Município: | Águas de Sta. Bárbara | UF: SP |
| Matrícula: | Ignorada  | Área       | 450m2                 |        |

**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"/> Alamedado <input checked="" type="checkbox"/> nenhuma <input type="checkbox"/> Outro:   |  |
| Topografia     | <input checked="" 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<br><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<br><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"> <li>- projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza;</li> <li>- 7 milhões de m<sup>2</sup> de área verde preservada.</li> <li>- 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;</li> </ul> |  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>- hotel de alto padrão;</p> <p>- Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme;</p> <p>- Conta com um complexo de conveniência as margens da Rodovia Castelo Branco, composto por Centro Comercial, Posto de abastecimento e loja de material de construção e plantas ornamentais;</p> <p>Maiores informações pelo site:<br/> <a href="https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence">https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</a></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 09/08/2021
- 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 <sup>2</sup> ) | Preço de venda | Preço aprox. do m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|----------------|--------------------------------|
| Amostra 1           | 450                    | R\$ 35.000,00  | R\$ 77,77                      |
| Amostra 2           | 843                    | R\$ 70.000,00  | R\$ 83,03                      |
| Amostra 3           | 923                    | R\$ 150.000,00 | R\$ 162,51                     |
| Amostra 4           | 450                    | R\$ 82.500,00  | R\$ 183,00                     |
| Amostra 5           | 1032                   | R\$ 120.000,00 | R\$ 116,00                     |

- \*Todas as amostras foram obtidas em [www.mercadolivre.com.br](http://www.mercadolivre.com.br)

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

|  |            |
|--|------------|
| Valor médio aproximado do m <sup>2</sup> = | R\$ 124,46 |
|--|------------|

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Valor aproximado do imóvel = | R\$ 56.000,00 |
|------------------------------|---------------|





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**FORO DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**1ª VARA**

Rua Olimpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,  
 Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000818-80.2021.8.26.0136**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
 Requerido: **Ruth da Rosa Palharini**  
 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 136.2021/003299-9 dirigi-me ao endereço mencionado, onde procedi à Avaliação, conforme auto em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 09 de agosto de 2021.

Número de Cotas:03 UFESPs



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**FORO DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**1ª VARA**

Rua Olimpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,  
 Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1000818-80.2021.8.26.0136**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
 Requerido: **Ruth da Rosa Palharini**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Manifeste-se o autor, em termos de prosseguimento do feito, requerendo o que de direito, tendo em vista a devolução do Mandado de fls. 46/51 cumprido positivo.

Nada Mais. Cerqueira Cesar, 10 de agosto de 2021. Eu, \_\_\_\_,  
 Altino Lutti de Brito, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0779/2021, foi disponibilizado na página 2612/2620 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/08/2021. Considera-se a data de publicação em 13/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Antonio Carlos do Amaral Neto (OAB 360859/SP)  
Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior (OAB 359630/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o autor, em termos de prosseguimento do feito, requerendo o que de direito, tendo em vista a devolução do Mandado de fls. 46/51 cumprido positivo."

Cerqueira César, 12 de agosto de 2021.

Marcelo Antonio Teodoro  
Escrevente Técnico Judiciário



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE CERQUEIRA CÉSAR/SP

**Processo: 1000818-80.2021.8.26.0136**

**Carta Precatória Cível: Avaliação e Penhora**

**MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já devidamente qualificada nos autos da **Carta Precatória Cível** no qual figura como **Requerida: Ruth da Rosa Palharini**, feito supra epigrafado, por seus Advogados "*in fine*" assinados, vem, sempre respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

A parte Autora informa ciência da avaliação do bem penhorado e juntado às fls. 51.

No que se diz respeito ao valor da avaliação, nada tem a se opor. Deste modo, roga-se pela devolução da carta precatória aos autos originais para que se prossiga o feito.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 19 de agosto de 2021.

VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR  
OAB/SP 359.630



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**FORO DE CERQUEIRA CÉSAR**  
**1ª VARA**  
**RUA OLÍMPIO PAVAN, 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1000818-80.2021.8.26.0136**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
 Requerido: **Ruth da Rosa Palharini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOANNA TERRA SAMPAIO DOS SANTOS**

Vistos.

Tendo em vista o teor da petição retro, devolva-se a presente ao Juízo Deprecante com nossas homenagens.

Intime-se.

Cerqueira Cesar, 20 de agosto de 2021.

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



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0829/2021, foi disponibilizado na página 2690/2696 do Diário de Justiça Eletrônico em 26/08/2021. Considera-se a data de publicação em 27/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Antonio Carlos do Amaral Neto (OAB 360859/SP)  
Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior (OAB 359630/SP)

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista o teor da petição retro, devolva-se a presente ao Juízo Deprecante com nossas homenagens. Intime-se."

Cerqueira César, 26 de agosto de 2021.

Marcelo Antonio Teodoro  
Escrevente Técnico Judiciário