

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Processo nº	1000228-06.2021.8.26.0136
Requerente	Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda
Requerido	José Marques da Luz Filho

Em Cumprimento ao mandado nº 803-6, **AVALIEI** o seguinte imóvel:**1. Identificação do Imóvel**

Endereço:	Lote de Terreno, sob nº 25 da quadra JC, Glebal				
Bairro:	Santa Bárbara Resort Residence	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF:	SP
Matrícula:	14.705	Área	402,60M ²		

2. Características

	Data	20/05/2021
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 <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; Maiores informações pelo site: https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</p>
--	---

3. Parametros 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 08/02/2021.
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 (m²)	Preço de venda	Preço aprox. do m²
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-](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)

[JM#position=2&type=item&tracking_id=9024e760-08a7-4f80-8e5c-0520ff8e481b](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- JM#position=6&type=item&tracking_id=7fbf025c-487f-413f-bbb8-7c688e54f9e4](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-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-JM#position=13&type=item&tracking_id=9cb6a405-196b-444b-988a-80c82d600d41)

****[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-JM#position=14&type=item&tracking_id=0697cac4-a5df-4b73-8cc7-44ed6ebef59d)

***** [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-JM#position=10&type=item&tracking_id=a0ec7508-4e62-4cee-a2af-3e7ed44631a7)

- 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)

*desprezado valor residual abaixo de cem Reais

Cerqueira César, 11 de junho de 2021

Edberto Marcusso Andrade Silva

Oficial de Justiça

Matrícula 819.317

(Assinado digitalmente)



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: **1000228-06.2021.8.26.0136**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Jose Marques da Luz Filho**
 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 136.2021/000803-6 dirigi-me ao endereço mencionado, onde procedi à Avaliação, nos termos do auto em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 11 de junho de 2021.

Número de Cotas:03 UFESPs