



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

1ª VARA
RUA OLIMPIO PAVAN, 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital

Processo Digital nº: **1000720-95.2021.8.26.0136**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Autor: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Elaine Darcy Morelli**
Valor da Causa: **R\$ 33.623,68**
Nº do Mandado: **136.2021/002079-6**

DEPRECANTE: LAYSA FERREIRA LIMA, VARA CÍVEL DO FORO CERTÃO DO

Mandado expedido em relação ao (a):

AVALIAÇÃO do imóvel localizado na Quadra FV do loteamento SANTA BÁRBARA RESORT RESIDENCE – II, objeto da matrícula nº R.3-7.175 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César-SP.

Lote 01
5 ter cru
936,50m²

DILIGÊNCIA: Guia nº 3190 - R\$ 87,27

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Roberta de Oliveira Ferreira Lima

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **b9peup**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Cerqueira Cesar, 14 de maio de 2021.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LAYSA KELTHYMA ALVES PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000720-95.2021.8.26.0136 e o código 8E18963.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SDR/MAYARA MONTELLA KIMELI, usuário autenticado nº 282072288 136.2021.8.26.0136. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099720-06.2021.8.26.0100 e código 06521024.



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: **1000720-95.2021.8.26.0136**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Autor: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Elaine Darcy Morelli**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Fábio Henrique da Silva (25023)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2021/002079-6 dirigi-me ao(s) endereço(s) indicado(s), e aí sendo Procedi à Avaliação do Bem Penhorado **da Requerida ELAINE DARCY MORELLI, conforme Auto de Avaliação Anexo**, porém, deixei de Intimar a Requerida da constrição realizada por este não residir nesta comarca.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 20 de julho de 2021.

Número de Atos:01.
 Diligência Recolhida – Guia 3190.



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

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Dos Bens

Aos vinte dias do mês de julho de 2021, na Rua 634, s/n, Gleba II – Bairro Santa Bárbara Resort Residence na Cidade de Águas de Santa Bárbara - SP, para onde me dirigi em cumprimento ao Mandado de Avaliação, n.º 136.2021/002079-6, extraído do Proc. n.º 1000720-95.2021.8.26.0136, Precatória n.º 0094433-60.2018.8.26.0100 da Ação de Cumprimento de Sentença, movida por(pela) MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra ELAINE DARCY MORELLI, já devidamente qualificada nos autos, ora em tramitação pelo(a) 27ª Vara Cível do Foro Central Comarca de São Paulo/SP, eu, Oficial de Justiça, abaixo signatário, cumpridas todas as formalidades legais, PROCEDI À AVALIAÇÃO dos bens a seguir discriminados:

- "Um Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, localizado na Rua 634, S/N, Lote 01, da quadra FV – Gleba II – Bairro Santa Bárbara Resort Residence na Cidade de Águas de Santa Bárbara – SP, com Area total de 936,10 m², devidamente cadastrado no cartório de registro de imóveis de Cerqueira César/SP sob matrícula n.º R.3-7.175."

1. Da Avaliação

Para avaliação do referido bem, foi consultado como referência imóveis com as mesmas características à venda na internet no site: Imovelweb.com.br.

Assim chegamos ao valor da avaliação pela média de preço das amostras abaixo:

Amostra 1: Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-thermas-de-santa-barbara-2955524304.html>

VALOR: R\$80.000,00

AMOSTRA 2, Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-centro-aguas-de-santa-barbara-r\\$110-mil-2953943902.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-centro-aguas-de-santa-barbara-r$110-mil-2953943902.html)

VALOR: R\$110.000,00

AMOSTRA 3, Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-santa-barbara-resort-2955718631.html?labs=l-27-i-i-removeTipoCategoria-or60&userid=0&itemid=2955524304&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DE_SKTOP

VALOR: R\$50.000,00



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 às19h00min

3. Cálculos

Amostra1 = R\$80.000,00
Amostra 2 = R\$110.000,00
<u>Amostra 3 = R\$50.000,00</u>
TOTAL = R\$ 240.000,00 que dividido por 3 amostras:
VALOR MÉDIO R\$ 80.000,00

4. Resultado da Avaliação

Avalia-se o referido imóvel situado na Rua 634, s/n Lote 01, da quadra FV – Gleba II – Bairro Santa Bárbara Resort Residence na Cidade de Águas de Santa Bárbara - SP, com Area total de 936,10 m² em:

TOTAL R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Para constar, lavro o presente, que depois de lido e achado conforme, é digitalmente assinado por mim, Oficial de Justiça incumbido da diligência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO ESTATO DE JUSTIÇA COMARCA DE CERQUEIRA CESAR FORO DE CERQUEIRA CESAR 1ª VARA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000720-06.2023.8.26.0100 e código 0-650374.



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: **1000720-95.2021.8.26.0136**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Autor: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Elaine Darcy Morelli**

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):

*Fls 34/36(certidão do oficial de justiça e avaliação) Manifeste-se a parte autora, no prazo de 05 dias.

Nada Mais. Cerqueira Cesar, 28 de julho de 2021. Eu, ____,
 Silvia Zamonelli de Sousa, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0739/2021, foi disponibilizado na página 3105/3109 do Diário de Justiça Eletrônico em 03/08/2021. Considera-se a data de publicação em 04/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior (OAB 359630/SP)

Teor do ato: "*Fls 34/36(certidão do oficial de justiça e avaliação) Manifeste-se a parte autora, no prazo de 05 dias."

Cerqueira César, 3 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: 1000720-95.2021.8.26.0136

Carta Precatória Cível

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já devidamente qualificada nos autos da **Carta Precatória Cível** no qual figura como Requerida: **Elaine Darcy Morelli**, feito supra epigrafado, por seus Advogados "*in fine*" assinados, vem, sempre respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. ato ordinatório de fls. 37, requerer o quanto segue.

Os autos principais que antecederam a esta carta precatória, trata-se originalmente de uma ação de cobrança proposta pela Autora, onde pleiteia o pagamento de taxas de conservação e melhoramentos, devidas pela Ré, decorrentes da aquisição do lote "01" da Quadra **FV** do loteamento THERMAS DE STA. BÁRBARA- II (atualmente denominado **STA. BÁRBARA RESORT RESIDENCE- II**).

Citada, A Ré não ofertou defesa. A ação foi julgada procedente. A Autora iniciou a execução da r. sentença, e uma vez que não houve cumprimento espontâneo da obrigação, postulou a penhora do imóvel que deu origem à dívida exequenda.

Deferida a penhora, o juiz *a quo* ordenou a lavratura do termo de penhora. Ato contínuo, expediu-se carta precatória para avaliação do bem constrito nesta comarca.



De acordo com a certidão de fls. 34/36, o imóvel penhorado foi avaliado pelo Sr. Oficial de Justiça em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Todavia, este valor não encontra consonância com a realidade atual, conforme veremos a seguir.

Primeiramente, o valor atribuído a avaliação é muito superior ao praticado no mercado. Em anúncios colhidos na internet, encontram-se lotes similares ao avaliado em um média de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais), quantia que melhor reflete o mercado de imóveis (documento anexo).

Além dos anúncios publicitários indicados acima, a parte Autora comprova a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência (documento anexo).

Logo, de se concluir que a estimativa feita pelo Sr. Oficial de Justiça, não se mostra fiel à realidade, razão pela qual a Autora discorda do resultado por ele obtido, requerendo a este D. Juízo que utilize os documentos juntados aos autos para que se obtenha uma média do imóvel.

Entretanto, à vista da divergência quanto ao valor do bem e caso seja o entendimento de Vossa Excelência, roga-se pela nomeação de um perito judicial para avaliação do lote "01" da Quadra **FV** do loteamento THERMAS DE STA. BÁRBARA- II (atualmente denominado **STA. BÁRBARA RESORT RESIDENCE- II**).

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 09 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: **1000720-95.2021.8.26.0136**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Autor: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Elaine Darcy Morelli**

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

Vistos.

Face a discordância da parte autora com a avaliação realizada pelo oficial de justiça, nomeio perito avaliador o Senhor ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, independentemente de compromisso.

Fixo os honorários periciais em R\$ 1.800,00.

Intime-se o perito para manifestar, no prazo de 5 dias, se aceita o encargo.

Sendo positivo, intime-se a parte autora para promover o depósito dos honorários, no prazo de 10 (dez) dias.

Com o depósito dos honorários, intime-se o perito para realização da avaliação, com o prazo de 20 (vinte) dias para entrega do laudo.

Intime-se.

Cerqueira Cesar, 23 de agosto de 2021.

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



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - SP.**

Processo nº 1000720-95.2021.8.26.0136

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória Penhora/Avaliação, Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, promove em face de Elaine Darcy Morelli, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. despacho de fls., aceitar o encargo para atuar como Perito nestes Autos e avaliar o imóvel descrito às fls. 08/09, objeto da matrícula R.3-7.175, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 30 de agosto de 2021.

Alcides Sampaio Junior



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

Processo: 1000720-95.2021.8.26.0136

Carta Precatória

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

já devidamente qualificada nos autos da **Carta Precatória** no qual figura como Requerida: **Elaine Darcy Morelli**, feito supra epigrafado, por seus Advogados "in fine" assinados, vem, sempre respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o quanto segue.

Requer a juntada do comprovante de pagamento dos honorários estimados na r. decisão de fls. 52.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR
OAB/SP 359.630

ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO
OAB/SP 360.859

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBI

Réu: ELAINE DARCY MORELLI

Cerqueira César Foro De Cerque - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Processo: 10007209520218260136 - ID 081020000114516274

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Pagamento de honorários do Perito Judicial

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 97337.922179 3 88060000180000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBI CNPJ: 47.686.555/0001-00
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10007209520218260136 - 51174001000193, Cerqueira César Foro De Cerque - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850097337922 Nr. Documento: 81020000114516274 Data de Vencimento: 16/11/2021 Valor do Documento: 1.800,00 (=) Valor Pago: 1.800,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 97337.922179 3 88060000180000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento: 16/11/2021

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 16/09/2021 Nr. Documento: 81020000114516274 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 16/09/2021

Nosso-Número: 28365850097337922

Uso do Banco: 81020000114516274 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor

(-) Valor do Documento: 1.800,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000114516274 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.800,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBI CNPJ: 47.686.555/0001-00
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10007209520218260136 - 51174001000193, Cerqueira César Foro De Cerque - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007209-06.2021.8.26.0100 e código 0955ED974.



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - SP.**

Processo nº 1000720-95.2021.8.26.0136

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória Penhora/Avaliação, Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, promove em face de Elaine Darcy Morelli, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel descrito às fls. 08/09, objeto da matrícula R.3-7.175, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César.

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 10 de outubro de 2021.

Alcides Sampaio Junior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR em 12/10/2021 às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000720-95.2021.8.26.0136 e código 05650097.



FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1000720 95 2021 8 26 0136**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta: Corrente () Poupança

Observações: **Perito Avaliador**



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Thermas de Santa Bárbara- Gleba II
Lote 01 quadra "FV"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Elaine Darcy Morelli



1.SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue.

2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.



3. PRELIMINARES

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação a preço de mercado do imóvel descrito a seguir e que possui a seguinte descrição:

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados descritos às fls. 01/09 dos autos.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos dos imóveis.

Item 1 - Lote de terreno sob n. 01 da quadra "FV", com frente para rua 634 e área territorial de 936,10m², situado no loteamento denominado THERMAS DE SANTA BARBARA – GLEBA I, município de Águas de Santa Bárbara, objeto da matrícula nº R.3-7.175 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César.



5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., no dia 25/08/2021, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara - Gleba II, atual Santa Bárbara Resort Residence - III, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tem a informar que:

O lote de terreno nº 01, da quadra "FV", faz frente para via não pavimentada, rua 634, topografia plana e não possui nenhum tipo de edificação, está localizado dentro do Empreendimento aproximadamente 6,8km da portaria principal, 5,8Km do Centro Comercial e 3,9Km do principal clube existente no referido Empreendimento.

O Empreendimento Thermas de Santa Bárbara, possui diversas glebas e são destinados em sua maioria ao lazer, caracterizados por uso de predominância residencial.

Possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, portaria, entre outros.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo PÁLS DE RES. SANTA BÁRBARA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099720-06.2021.8.26.0100 e código 045640974. sob o número WCQR21700247204



Localização da quadra FV dentro do Empreendimento



Localização do lote 01 dentro da quadra "FV"

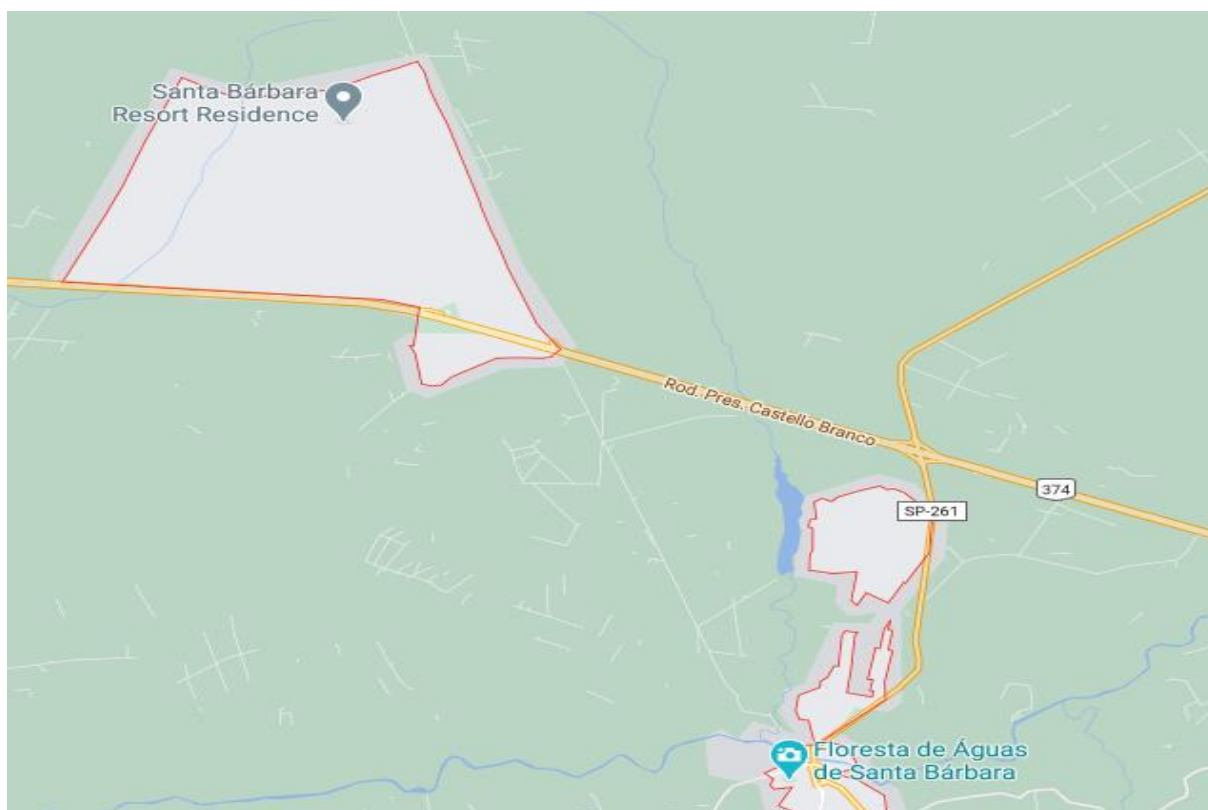




6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto deste laudo está localizado dentro do Empreendimento Santa Bárbara Resort Residence - II, que fica às margens da Rodovia Castelo Branco.

As condições de acesso são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.





7 PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1.METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado:

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

8.DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Para se determinar o valor do bem objeto deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário nas cidades de Águas de Santa Bárbara, Cerqueira César, Avaré e veículos de busca, onde obtive os seguintes valores:

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por PÁLS.DIÉS.SA.MIPAI@AJUKIMOBREJ.FIBERMAILDEBOS.SIUCOSCEFS.000/0.2/2/220. São Paulo, 4 de maio de 2021, às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099720-06.2021.8.26.0100 e código 04564097.



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

	Área m²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	450,00	45.000,00	100,00	1,00	1,00	0,95	95,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	95,00
2	450,00	50.000,00	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00		1,00	1,10	116,11
3	450,00	50.000,00	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,56
4	471,00	40.000,00	88,89	1,00	1,00	0,95	84,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	84,44
5	684,80	22.000,00	32,13	1,00	1,00	0,95	30,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	30,51
6	450,00	50.000,00	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00		1,00	0,95	100,28
7	637,00	75.000,00	117,74	1,00	1,00	0,95	111,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00		1,00	1,10	123,04
8	472,00	50.000,00	105,93	1,00	1,00	0,95	100,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	100,64
9	765,00	42.000,00	54,90	1,00	1,00	0,95	52,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	52,16

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

FFR = fator frente

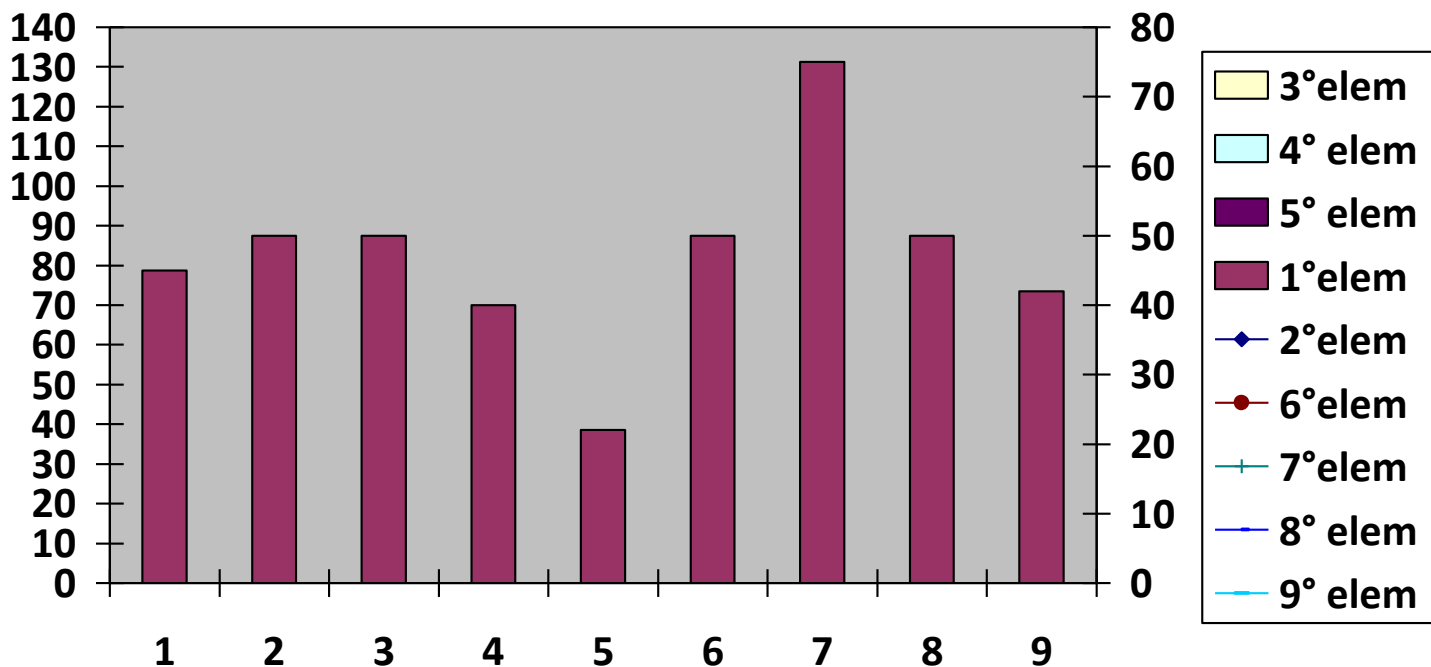
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente em 12/10/2021 às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099720-06.2020.8.26.0100 e código 0464092.



O Valor médio do m² alcançado foi de R\$ 89,75/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 807,74 : 9 = 89,75/m^2$$

$$89,75 + 30\% = \mathbf{116,68/m^2}$$

$$89,75 - 30\% = \mathbf{62,82/m^2}$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens pesquisados 05, 07 E 09 por estarem fora do intervalo de confiança.

$$\mathbf{R\$ 602,03 : 6 = R\$ 100,34}$$

O Valor unitário alcançado é de R\$ 100,34/m²

Devido ao local onde se situa o lote e a procura no mercado imobiliário trabalhamos com o coeficiente de 0,85%.

Portanto, devido à localização, características e estado de conservação do imóvel, já descrito no corpo deste Laudo, chegamos aos valores unitários conforme descrito abaixo.

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co - Coeficiente

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo PÁL.S.D.I.E.S. S.A.M.P.A.I.O JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099739-06.2023.8.26.0100 e código 05610974. sob o número WCQR21700247204



- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 01 da quadra "FV"

$$At = 936,10m^2 \times R\$ 100,34/m^2 \times 0,85 =$$

At = R\$ 79,839,03

A base adotada para determinação do valor foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações, benfeitorias e infraestrutura.

Avaliamos, conforme NBR 14.653-2:2011, em nível de Grau I de Fundamentação e de Precisão, a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel já descrito no corpo deste laudo, ou seja, **o lote 01 da quadra "FV" do Santa Bárbara Resort Residence - II, está avaliado em:**

R\$ 79.839,03 (Setenta e nove mil, oitocentos e trinta e nove reais e três centavos)

Data base outubro/2021



9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 20 folhas assinadas digitalmente.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 12 de outubro de 2021.

Alcides Sampaio Junior

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR em 12/10/2021 às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099720-06.2021.8.26.0100 e código 05610097.



Documentação fotográfica

Foto 1 - Placa de identificação do Empreendimento



Foto 2 - Placa de identificação da quadra "FV" e rua 634.





Foto 3 – Mostra rua 634 sem pavimentação.



Fotos 4/5 – Mostram o lote 01 sem nenhum tipo de edificação.







PESQUISAS EFETUADAS CONFORME **ANUNCIADO NOS SITES DE BUSCA**

Elemento 01

Vende-se Terreno no Thermas de Santa Barbara
R\$ 45.000,00

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo **Terrenos**

Condomínio **R\$ 280**

IPTU **R\$ 600**

Tamanho **450m²**

Elemento 02

Vendo Terreno em Thermas de Santa Bárbara
R\$ 50.000,00

Terreno com 450 metros, no Condomínio Resort Thermas de Santa Bárbara Terreno
10x45

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo **Terrenos**

Condomínio **R\$ 450**

Tamanho **450m²**

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente em 12/10/2021 às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098739-06.2021.8.26.0100 e código 0561097.



Elemento 03

Terreno à venda em Thermas, Aguas de santa barbara cod:V12192 R\$ 50.000,00

11/08 - CRECI 21.905J - Ref. Imovel: V12192 - RESORT RESIDENCE

LOCALIZADO NA RODOVIA CASTELLO BRANCO -----

----- - Lote com 450 m Algumas informacoes sobre o empreendimento: - O Santa Barbara Resort Residence e um empreendimento administrado pela Momentum; - Localizado as margens da Rodovia Castello Branco; - Todo o empreendimento e abastecido com agua mineral; - Intenso contato com a natureza proporcionando belas avenidas arborizadas, fauna silvestre e ar puro; - Encontra-se tambem o Green Village Hotel e Restaurante, um complexo inovador de hospedagem; - Portaria e vigilancia 24 horas, controle de acesso automatizado e monitoramento gratuito de alarme; - O Plaza Santa Barbara e um complexo de conveniencia bem ao lado da portaria. Um Centro Comercial com diversos servicos como supermercado, casa de bolos, salao de beleza, pet shop, consultorio odontologico e hamburgueria; alem de Posto de Abastecimento e loja de material de construcao e plantas ornamentais (em fase de implantacao). - Lagos para a pratica de stand up paddle, canoagem e pesca esportiva; - Complexo de piscinas e SPA; - 2 Clubes; - Trilha ecologica; - Bike club com emprestimo gratuito de bicicletas; - Mini golf; - Ecopista com 6km de extensao; - Complexo de conveniencias; - Restaurantes **VENHA FAZER PARTE DESSE EMPREENDIMENTO UNICO COM A BARRETO E PINCINATO** CARACTERISTICAS DO CONDOMINIO: Camaras de Seguranca, Portaria 24 horas.

[Ver descrição completa](#)

Detalhes

Categoria

[Terrenos, sítios e fazendas](#)

Tipo Terrenos

Condomínio R\$ 270

Tamanho 450m²

Elemento 04

Lote em Thermas de Santa Barbara R\$ 40.000,00

Lote Thermas se Santa Barbara Gleba II

[Ver descrição completa](#)

Detalhes

Categoria

[Terrenos, sítios e fazendas](#)

Tipo Terrenos

Tamanho 471m²

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo profissional de direito Alcides Sampaio Junior, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0099720-86.2023.8.26.0100 e código 045640974.



Elemento 05

Terreno em condomínio fechado - Resort Thermas de Santa Bárbara R\$ 22.000,00

Metragem: 684,80 m² [11,95m (frente) x 22,54m (esquerda) x 30m (direita) x 22,75 m fundos)] Localização no Empreendimento: Rua 9 - Thermas - Gleba I, SN - Quadra AZ - Lote 28 Localização: Rodovia Castelo Branco, Km 288, ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA - SP Aproveite: A Momentum vende lotes de 450 m² por R\$ 86.000,00 Entre em contato. Faça sua proposta.

[Ver descrição completa](#)

Detalhes

Categoria

[Terrenos, sítios e fazendas](#)

Tipo Terrenos

Condomínio R\$ 236

IPTU R\$ 810

Tamanho 680m²

Elemento 06

Terreno em condomínio de Thermas de Águas Santa Bárbara R\$ 50.000,00

Terreno com 450m² no Santa Bárbara Resort Residence.

Elemento 07

Thermas de Santa Barbara R\$ 75.000,00

[Ver descrição completa](#)

Detalhes

IPTU R\$ 0

Tamanho 637m²

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente em 12/10/2021 às 11:26, sob o número WCQR21700247204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098730-06.2020.8.26.0100 e código 045610974.



Elemento 08

Oferta! Terreno no Condomínio Resort Thermas de Santa Bárbara R\$50.000,00

qualidade de vida; Agende agora a sua visita!!!

[Ver descrição completa](#)

Detalhes

Categoria [Terrenos, sítios e fazendas](#)

Tipo **Terrenos**

Tamanho **472m²**

Elemento 09

Terreno 765 Thermas de Santa Barbara R\$ 42.000,00

Terreno 765 m2, Estância Hidromineral de Santa Barbara, R 181 - Thermas - Gleba I, Loteamento 13, lote 11 , Quadra GE



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

Processo: 1000720-95.2021.8.26.0136

Carta Precatória

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

já devidamente qualificada nos autos da **Carta Precatória** no qual figura como Requerida: **Elaine Darcy Morelli**, feito supra epigrafado, por seus Advogados "in fine" assinados, vem, sempre respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o quanto segue.

A parte Requerente informa ciência da juntada do laudo pericial às fls. 62/81, e nada tem a se opor.

Deste modo, roga-se para a devolução da presente carta precatória aos autos principais para fins de prosseguimento do feito.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de novembro 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 OLIMPIO PAVAN, 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1000720-95.2021.8.26.0136**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Autor: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Elaine Darcy Morelli**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNA MENDES FERREIRA**

Vistos.

Diante das informações de fls. 84, homologo o laudo de avaliação de fls. 62/81, fixando o valor do imóvel em R\$ 79.839,03, porquanto bem fundamentado.

Fls. 62/63: Providencie a serventia a expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico em favor do(a) Senhor(a) Perito(a) Judicial (fls.59), intimando-se o(a) favorecida(a) do encaminhamento.

Após, devolva-se a presente ao Juízo Deprecante com nossas homenagens.

Intime-se.

Cerqueira Cesar, 09 de dezembro de 2021.

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