



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

1ª VARA

Rua Olímpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,

Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001587-20.2023.8.26.0136**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Margarida Tereza da Conceicao**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Edenilsio Lopes (24955)**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2023/007380-1 aos 29 dias do mês de novembro de 2023 dirigi-me ao quilometro 292 da Rodovia Castelo Branco, empreendimento Thermas de Santa Bárbara, onde procedi à vistoria do imóvel, procedendo posteriormente à avaliação como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	1001587-20.2023.8.26.0136
Requerente	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Requerido	Margarida Tereza da Conceição

Em Cumprimento ao mandado nº 136.2021/000520-7, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Lote de Terreno, sob nº 07 da quadra "EU", Gleba I			
Bairro:	Thermas de S. Bárbara	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF: SP
Matrícula:	R.3-6.600	Área	450,00 m²	

2. Características Aparentes

Data 29/11/2023

Forma	(x) Regular () Irregular () Poligonal () Triangular () Outro:
Vegetação	(X) Mato () Pomar () Pasto () Lavoura () Outro:
Proteção	() Muro () Cerca () Alamedado (x) nenhuma () Outro:
Topografia	(X) Plana () Ondulada () Aclive () Declive () Outro:
Solo	() Firme (x) Arenoso () Rochoso () Alagadiço () Outro:

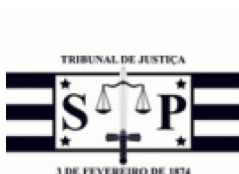


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
1ª VARA

Rua Olímpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,
Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Recursos	() Pavimentação () Passeio () Guias/sarjetas (x) Rede elétrica (x) Rede de água (x) Ilumin. Pública (x) Coleta lixo (x) Telefone () Rede esgoto (x) Coleta lixo	
Sistema Viário	(x) Fácil acesso () Difícil acesso	Proximidade do centro urbano: +/- 15km
Ocupação	(X) Vazio () Proprietário () Inquilino () Empréstimo () Arrendamento	
Observações	Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel. Sua respectiva área foi baseada conforme descrito em sua matrícula. 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. - 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 material de construção e plantas ornamentais; Maiores informações pelo site: https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence	

3. Parâmetros Valorativos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

1ª VARA

Rua Olímpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,

Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 **19/12/2023**.

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\$ 59.570,00	R\$ 132,38
Amostra 2**	450	R\$ 35.000,00	R\$ 77,78
Amostra 3***	450	R\$ 44.000,00	R\$ 97,78

*<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-barbara-resort-residence-bairros-aguas-de-santa-barbara-450m2-venda-RS59570-id-2676558082/>

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-barbara-resort-residence-bairros-aguas-de-santa-barbara-450m2-venda-RS35000-id-2612907597/>

***<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-barbara-resort-residence-bairros-aguas-de-santa-barbara-450m2-venda-RS44000-id-2508049601/>

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

Valor médio aproximado do m² =	R\$ 102,64
--------------------------------	------------

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

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 46.188,00
------------------------------	---------------

4. Avaliação



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

Rua Olímpio Pavan, 355, centro - CEP 18760-000, Fone: 14 - 37141014,
Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 46.188,00 (Quarenta e Oito mil, Cento e Oitenta e Oito Reais)

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue digitalmente assinado por mim, Oficial de Justiça.

Edenílso Lopes
Oficial de Justiça
Matrícula 360.702-A
(Assinado digitalmente)

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 19 de dezembro de 2023.

Guia recolhida: 101573 – R\$ 102,78