

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITAPEVA

FORO DE ITAPEVA

3ª VARA JUDICIAL

Av. Paulina de Moraes, 444, ., Vila Ophélia - CEP 18400-818, Fone: (15) 2153-1806, Itapeva-SP - E-mail: itapeva3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001862-35.2024.8.26.0270**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Executado: **Ismael da Silva Rosa**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Rita Janete De Souza Castagnaro (24958)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 270.2025/018540-9 dirigi-me ao endereço declinado, onde no local comercializam lotes financiados e junto a Imobiliárias e Corretores locais, onde procedi à avaliação do bem penhorado, a seguir descrito:-

Objeto:

Um lote de terreno sob nº 21 (vinte e um), da quadra “GY”, do loteamento denominado THERMAS DE STA BARBARA – GLEBA II, situado na Rodovia Castelo Branco, KM 292 – município de Águas de Santa Bárbara, nesta Comarca de Cerqueira César, com a área de 528,00 (quinhentos e vinte e oito metros quadrados), devidamente matriculado sob nº 7.175 no Cartório de Registro de Imóveis local.

2- Metodologia:

Não é possível adotar metodologia ou padrões nos moldes da Agência Brasileira de Normas Técnicas, uma vez que este profissional não possui qualificação técnica para tanto, de modo que a estimativa de preço baseia -se tão somente na coleta de anúncios na *Internet* ou junto a corretores locais, dos quais se extrai a valoração através de média simples.

Em que pese a falta de apuro técnico, é possível afirmar que tal metodologia reflete a realidade mercadológica local, mormente em se tratando de lotes de terreno relativamente padronizados em um condomínio fechado, cuja infraestrutura está disposta indistintamente aos condôminos.

Eventuais e ineventuais peculiaridades só poderão ser valoradas por profissional *expert*.

3- Avaliação:

Seguindo a premissa acima, foram coletados três anúncios com preços distintos para imóveis de natureza similar ao bem avaliado. O primeiro foi obtido junto a corretores dentro do próprio condomínio, que possui uma imobiliária local. Dentre os anúncios coletados, este apresentou o maior valor (R\$ 140.000,00), porém, com diversas opções de pagamento e parcelamento.

Os demais anúncios foram coletados junto ao *site* olx.com.br, portal de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPEVA
FORO DE ITAPEVA
3ª VARA JUDICIAL

Av. Paulina de Moraes, 444, ., Vila Ophélia - CEP 18400-818, Fone: (15) 2153-1806, Itapeva-SP - E-mail: itapeva3@tjsp.jus.br

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

comércio eletrônico reconhecido nacionalmente, onde pessoas físicas e jurídicas expõe produtos à venda.

Ali não foi encontrado nenhum anúncio com valor superior ao encontrado no reclame obtido junto aos corretores do Condomínio.

O menor valor obtido foi de R\$45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais) para um lote de terreno com características idênticas ao objeto da avaliação. Em outro anúncio aleatório, foi encontrado o valor de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais) para um lote de terreno com características bastante similares.

Desta forma, por média aritmética simples, é possível encontrar o valor aproximado de **R\$ 81.333,00 (Oitenta e um mil, trezentos e trinta e três reais)**, que adoto a título de estimativa.

Cerqueira César, d.s.

Rita Janete de Souza Castagnaro
Of. De Justiça .

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 30 de outubro de 2025.

Número de Cotas: guia recolhida nº 25331 – R\$ 111,06