



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
2ª VARA
RUA OLÍMPIO PAVAN, Nº 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital

Processo Digital nº: **1001518-51.2024.8.26.0136**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Maria Aparecida de Souza**
Valor da Causa: **R\$ 10.781,94**
Nº do Mandado: **136.2024/008213-7**

Mandado expedido em relação ao (a):

Requerido: MARIA APARECIDA DE SOUZA, CPF 14006739842, com endereço à Thermas de Santa Bárbara Gleba 1, LOTE Nº 23, Quadra DN, Thermas, Aguas de Santa Barbara - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 6271 - R\$ 106,08

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Danilo Martini De Moraes Ponciano De Paula

Síntese da decisão:

Relação: 0411/2024

Teor do ato: Vistos. 1. Cumpra-se a carta precatória procedendo o(a) Sr(a). Oficial de Justiça a avaliação do bem. A presente decisão, por cópia digitalmente assinada, serve como MANDADO. 2. Após juntado o auto de avaliação, intimem-se as partes para manifestar sobre a avaliação, no prazo de 15 dias. 3. Caso as partes concordem com o valor, devolva-se a presente precatória ao juízo de origem, com as nossas homenagens. Intime(m)-se.

Advogados(s): Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior (OAB 359630/SP)

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 **c7s7zh**. 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, 11 de setembro de 2024.



não edificado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)

3714-1015, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001518-51.2024.8.26.0136**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Maria Aparecida de Souza**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Edenilsio Lopes (24955)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2024/008213-7 aos 11 dias do mês de outubro de 2024 dirigi-me ao quilometro 292 da Rodovia Castelo Branco, empreendimento Thermas de Santa Bárbara, onde procedi à vistoria para avaliação do imóvel, procedendo posteriormente à avaliação como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	1001518-51.2024.8.0136
Requerente	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Requerido	Maria Aparecida de Souza

Em Cumprimento ao mandado nº 136.2024/0008213-7, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Lote de Terreno, sob nº 23 da quadra "DN", Gleba I			
Bairro:	Thermas de S. Bárbara	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF: SP
Matrícula:	N/C	Área	450,00 m²	

2. Características Aparentes	Data			
	(x) Regular () Irregular () Poligonal () Triangular () Outro:			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDENILSIO LOPES em 18/11/2024 às 16:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000648-94.2024.8.26.0136 e código 95Xbme4B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14) 3714-1015, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

Vegetação	(X) Mato () Pomar () Pasto () Lavoura () Outro:	
Proteção	() Muro () Cerca () Alambrado (x) nenhuma () Outro:	
Topografia	(X) Plana () Ondulada () Aclive () Declive () Outro:	
Solo	() Firme (x) Arenoso () Rochoso () Alagadiço () Outro:	
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	<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 material de construção e plantas ornamentais; <p>Maiores informações pelo site:</p> <p>https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</p>	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)

3714-1015, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

--	--

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 **05/11/2024**.
- 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*	449	R\$ 45.000,00	R\$ 100,23
Amostra 2**	1237	R\$ 120.000,00	R\$ 88,00
Amostra 3***	1746	R\$ 77.000,00	R\$ 44,10
Amostra 4****	476	R\$ 60.000,00	R\$ 126,05
Amostra 5*****	442	R\$ 40.000,00	R\$ 90,11

*<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-449m-aguas-de-santa-barbara-sao-paulo-2997777266.Html>

**<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-1237m-aguas-de-santa-barbara-s.p.-2999324106.Html>

***<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-1746.8m-aguas-de-santa-barbara-s.p.-2997775235.Html>

****<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-476m-aguas-de-santa-barbara-s.p.-3000123746.Html>

***** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-442m-aguas-de-santa-barbara-s.p.-3000122626.Html>

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

Valor médio aproximado do m² =	R\$ 89,35
---------------------------------------	------------------

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

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 40.207,50
-------------------------------------	----------------------



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14) 3714-1015, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

4. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, **AVALIO** o bem imóvel acima descrito em R\$ 40.207,50 (Quarenta mil, duzentos e sete reais e cinquenta centavos)

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

Cerqueira César, 5 de novembro de 2024

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

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 05 de novembro de 2024.

Guia recolhida: 6271 – R\$ 106,08



