



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 329

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cerqueira César fls. 33

R. Olímpio Pavam, 355 - Cerqueira César - SP - CEP: 18760-000

Fone / Fax: (14) 3714-1015 e-mail: cerqcesar@tj.sp.gov.br

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	0071067-80.2004.8.26.0100 (precatória)
Requerente	Marcos Alvarez Couto
Requerido	Marina Bomfim Pozzani

Em Cumprimento ao mandado nº 13028-1, AVALIEI o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Rua 331 - Lote 06 - quadra GT - Gleba I		
Bairro:	Santa Bárbara Resort	Município:	Águas de Sta. Bárbara
Matrícula:	Não juntada	Área	450 m ²

2. Características

Data 13/03/2020

Forma	(X) Regular () Irregular () Poligonal () Triangular () Outro:
Vegetação	(X) Mato () Pomar () Pasto () Lavoura () Outro:
Proteção	() Muro () Cerca () Alambrado (x) nenhuma () Outro:
Topografia	() Plana () Ondulada (x) 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

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 ginástica 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;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 320 fls. 34

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cerqueira César

R. Olímpio Pavam, 355 - Cerqueira César - SP - CEP: 18760-000

Fone / Fax: (14) 3714-1015 e-mail: cerqcesar@tj.sp.gov.br

Maiores informações pelo site:

<https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence>

Localização aproximada: 22°48'22.3"S 49°17'01.4"W

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 16 de março de 2020.
- 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 (m ²)	Preço de venda	Preço do m ²
Amostra 1*	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,00
Amostra 2**	450	R\$ 50.000,00	R\$ 111,00
Amostra 3***	450	R\$ 70.000,00	R\$ 155,00
Amostra 4****	450	R\$ 75.000,00	R\$ 167,00
Amostra 5*****	450	R\$ 55.000,00	R\$ 122,00

*<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-728537153> - consultado em 16/03/2020.

**<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-thermas-de-santa-barbara-724639330> - consultado em 16/03/2020.

***<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-no-resort-residencial-aguas-de-santa-barbara-724507599> - consultado em 16/03/2020.

****<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-450-m2-cond-fechado-santa-barbara-resort-e-residence-724397951> - consultado em 16/03/2020.

*****<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-resort-residence-santa-barbara-722863120> - consultado em 16/03/2020.

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

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ } 146,40$$

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

$$\text{Valor aproximado do imóvel} = \text{R\$ } 65.880,00$$



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 323

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cerqueira César fls. 35

R. Olímpio Pavam, 355 - Cerqueira César - SP - CEP: 18760-000

Fone / Fax: (14) 3714-1015 e-mail: cerqcesar@tj.sp.gov.br

4. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 65.880,00 (sessenta e cinco mil oitocentos e oitenta reais).

Cerqueira César, 16 de março de 2020

Carlos Sérgio Aguilar de Oliveira
Oficial de Justiça
Matrícula 820.151
(Assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LAYSA KEL THYMA ALVES PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001932-25.2019.8.26.0136 e o código 6ECD834.
Este documento é cópia da assinatura digitalizada no dia 20/03/2021 às 10:11:56, sob o número WJMJ21403488002. O documento foi assinado digitalmente na presença de LAIA FONSECA GUARABATE, confirmado na forma da lei. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047264-89.2020.8.26.0100 e o código 83EC7454D.

Foto 01



Foto 02



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LAYSA KEL THYMA ALVES PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001932-25.2019.8.26.0136 e o código 6ECD834.

Este documento é cópia da assinatura digitalizada de LAURENTIA FRANCISCA GARCIA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047264-89.2020.8.26.0100 e código 83EC7454D.

Foto 03



Foto 04



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LAYSA KEL THYMA ALVES PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001932-25.2019.8.26.0136 e o código 6ECD834.

Este documento é cópia da assinatura digitalizada de FRANCISCO GABRIEL LAURENTIA, protocolado em 09/03/2021 às 10:11, sob o número WJMJ214034880002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047264-89.2020.8.26.0100 e código 83EC4540.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 326

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cerqueira César

fls. 38

R. Olímpio Pavam, 355 - Cerqueira César - SP - CEP: 18760-000

Fone / Fax: (14) 3714-1015 e-mail: cerqcesar@tj.sp.gov.br

Foto 05



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LAYSA KEL THYMA ALVES PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001932-25.2019.8.26.0136 e o código 6ECD834.

Este documento é cópia da assinatura digitalizada de FRANCISCO GABRIEL LAURENTI PEREIRA, protocolado em 09/03/2021 às 10:11, sob o número WJMJ214034880002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047264-89.2020.8.26.0100 e código 83EC4540.