

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza De Direito da 2^o Vara Cível da Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo.

Processo Digital nº:1001390-70.2020.8.26.0136

Classe – Assunto:Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente:Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

Requerido:Pedro Antonio Bastos Seraphim Martins

Wagner Bruno Correa Ferruci, brasileiro, portador do RG 40.976.340-8-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 358.169.918-41, Engenheiro Civil, Engenheiro Agrimensor, Corretor de Imóveis, CREA 506.897.134-4, cadastrado no INCRA sob o código XTML, honrosamente nomeado por este douto juízo para o fim de avaliar o imóvel sobre **ALIENAÇÃO DOS LOTES 02, DA QUADRA LM DO EMPREENDIMENTO THERMAS DE SANTA BARBARA-GLEBA 01** fls.1/3, conforme execução de título extrajudicial decorrente do processo acima referenciado, tendo procedido aos estudos, vistorias e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à V. Excia., apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. – Condições Preliminares:

Iniciando os trabalhos, esse Perito realizou no mês de junho de 2021 a inspeção, tratando-se de um exame de Avaliação de 01 lote, em que se está em tela, Ação de Carta Precatória Cível - Citação, tendo como requerente Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA e como requerido Pedro Antônio Bastos Seraphim Martins, em curso na Primeira Vara Cível da Comarca de Cerqueira César-SP, nos Autos do Processo nº1001390-70.2020.8.26.0136.

2. – Do Objetivo Do Exame:

Este exame tem por objetivo, a avaliação de 01 (Um) terrenos Resort, situado na cidade de Aguas de Santa Barbara, caracterizado como sendo lote de terreno sob Lote nº 02 da Quadra LM do Loteamento denominado Thermas de Santa Barbara, , registrado no CRI de Cerqueira César, melhor descrito na cópia da respectiva fls.1/3 dos Autos.

3. – Metodologia de Avaliação:

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia- IBAPE- e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através de comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do VALOR UNITÁRIO básico de terreno, com nível de precisão normal.

4. – Parâmetros Para Avaliação Do Imóvel:

Para a avaliação do Imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens.:

- Localização do Imóvel;
- Acessibilidade;
- Potencialidade da área;
- Pesquisa com **CORRETORES DA REGIÃO** (venda realizadas, recentemente e terrenos com anúncios);

-Topografia

-Infraestrutura.

5. – Determinação do Valor Unitário Básico:

Critérios para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável do terreno Resort realizou-se uma pesquisa de mercado, baseado em ofertas de lotes, mercado imobiliário e consulta sobre anúncios á venda sobre lotes anunciados na Enternet e, corretores imobiliários atuantes nesta Cidade de Aguas de Santa Barbara e Comarca de Cerqueira César.

Diante Disto Esclareço:

MMº Juíza, para a avaliação do terreno nu, **foi utilizado o método comparativo**, que é segundo a classificação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Ademais, para obter mais informações referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares da lide, este perito fez uma pesquisa na internet, onde, foram encontrados vários anúncios de venda e compra de lotes, muito similares da lide, vejamos.

- Elemento de Pesquisa nº0 1



The image shows a real estate listing for 'Thermas de Santa Barbara'. On the left, there is an aerial photograph of a resort area with a large swimming pool and surrounding buildings. A 'DESTAQUE' (highlight) badge is visible in the top left corner of the photo. To the right of the photo, a price tag indicates 'R\$ 80.000' with a sub-note 'Condomínio: R\$ 249'. Below the photo, the area is marked as '990m²'. The main title of the listing is 'Thermas de Santa Barbara', followed by the address 'Rodovia Castello Branco • Águas de Santa Bárbara SP'. A heart icon is present in the top right corner. The description reads: 'Terreno Padrão com lago: Terreno localizado na Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara, no km 292,6 da Rodovia Castello Branco, Rua 506 quadra HW lote 2. Santa Bárbara Resort Residence é o lugar perfeito para você gastar suas energias'. It is noted as 'Atualizado há 1 mês'. At the bottom, the name 'CAROLINA' is listed, along with buttons for 'Ver telefone' and 'MENSAGEM'.

-Elemento de Pesquisa nº 02



R\$ 65.000
Condomínio: R\$ 131

Thermas de Santa Barbara
• Águas de Santa Bárbara SP

Loteamento/Condomínio: TE-5915 - SEGURANÇA 24 HORAS - RESORT ÁGUAS DE SANTA BARBARA Excelente terreno no Condomínio Fechado, no 2º maior aquífero do mundo "Lindo" 15 m de frente x 40 m lateral (PLANO) Além do

Atualizado há 19 dias

PREVELATO
CORRETORA E
SERVICOS
IMOBILIARIOS LTDA

[Ver telefone](#) [MENSAGEM](#)

-Elemento de Pesquisa nº 03



Loteamento/condomínio à venda em Centro, Aguas de santa barbara cod:34696

R\$ 80.000

5 Out 21:56

À venda | 450 m²

Águas De Santa Bárbara

-Elemento de Pesquisa nº 04



Santa Bárbara Resort Residence Terreno de 450m2

R\$ 40.000

1 Out 17:45

À venda | 450 m² | Condomínio: R\$ 325

Águas De Santa Bárbara

-Elemento de Pesquisa nº 05



Terreno à venda, 495 m² por R\$ 79.000 - santa bárbara resort residence - águas de santa bá
 À venda | 495 m²

R\$ 79.000

1 Out
 21:33

● Anunciante online

Águas De Santa Bárbara

-Elemento de Pesquisa nº 06



Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 - águas de santa bárbara/sp
 À venda | 450 m² | Condomínio: R\$ 350

R\$ 65.000

25 Set
 09:43

● Anunciante online

Águas De Santa Bárbara

RESUMO

Elemento nº 1	R\$ 80.000,00
Elemento nº 2	R\$ 65.000,00
Elemento nº 3	R\$ 80.000,00
Elemento nº 4	R\$ 40.000,00
Elemento nº 5	R\$ 79.000,00
Elemento nº 6	R\$ 65.000,00
Elemento nº 7 Corretores da cidade de Santa Barbara	R\$ 100.000,00
Elemento nº 8 Corretores da Cidade de Santa Barbara	R\$ 110.000,00
 Total.....	 R\$ 619.000,00

Média Aritmética:

$$\text{R\$ } 619.000,00 / 8 = \text{R\$ } 77.375,00$$

Assim temos:

Valores Discrepantes (+- 30%)

$$\text{Limite Inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 77.375,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 54.162,50$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ } 77.375,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 100.587,50$$

Assim temos:

Considerando todas as constatações do laudo e considerações, conclui-se que o valor total do imóvel da Matrícula 17.884 da Comarca de Cerqueira César/SP, lote 02, quadra LM, é :

R\$77.375,00 (Setenta e Sete Mil e Trezentos e Setenta Cinco Reais).

DO ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, informo que este laudo, digitado em nove folhas deste papel e **ANEXOS** juntados, foi redigido por esse perito, a quem coube proceder ao exame.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Manduri / Cerqueira Cesar, 12 de Julho de 2021.

Wagner Bruno Correa Ferruci
Eng. Civil e Agrimensor
Corretor de Imóveis
CREA.: 506.897.134-4
INCRA.: XTML

Anexo Foto Lote



