

# Excelentíssima Senhora Doutora Juíza De Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo.

Processo Digital nº:1000861-17.2021.8.26.0136  
Classe - AssuntoCarta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação  
Requerente:Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA  
Requerido:Joao Alfredo dos Santos Neto

**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 LOTE 16, DA QUADRA BU DO EMPREENDIMENTO THERMAS DE SANTA BARBARA-GLEBA 01** fls.1/2, conforme execução de título extrajudicial decorrente do processo acima referenciado, tendo procedido aos estudos, vistorias e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosa e à V. Excia., apresentar o seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

### **1. – Condições Preliminares:**

Iniciando os trabalhos, esse Perito realizou no mês de Novembro de 2021 a inspeção no lote da lide, tratando-se de um exame de Avaliação de 01 lotes, em que se está em tela, Ação de Carta Precatória Cível - Citação, tendo como requerente **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA** e como requerido **João Alfredo Dos Santos Neto**, em curso na Segunda Vara Cível da Comarca de Cerqueira César-SP, nos Autos do Processo nº1000861-17.2021.8.26.0136.

## 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 16 – Quadra BU do Loteamento denominado Thermas de Santa Barbara, , registrado no CRI de Cerqueira César, melhor descrito na cópia da respectiva fls.01/02 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 assemelhados 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** ou **VENDA E ANUNCIOS INTERNET** (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 Internet e, corretores imobiliários atuantes nesta Cidade de Aguas de Santa Barbara e Comarca de Cerqueira César.

### Diante Disto Esclareço:

MM<sup>o</sup> 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.

Dessa forma, este perito no mês de Novembro 2021, foi ate o Escritório de Negociações de Compra e Venda situado na própria Thermas de Santa Barbara Resort, com intuito de obter informações sobre os preço e localidade do lote a ser avaliado.

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**



DESTAQUE

R\$ 80.000

Condomínio: R\$ 249

**Thermas de Santa Barbara** ♥

Rodovia Castello Branco • Águas de Santa Bárbara SP

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 e

Atualizado há 1 mês

CAROLINA Ver telefone 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 &quot;Lindo&quot;, 15 m de frente x 40 m lateral (PLANO) Além do

Atualizado há 19 dias

PREVELATO CORRETORA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA Ver telefone MENSAGEM

**-Elemento de Pesquisa nº 03**



13

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

À venda | 450 m<sup>2</sup>

R\$ 80.000

Águas De Santa Bárbara

5 Out 21:56

**-Elemento de Pesquisa nº 04**



Santa Bárbara Resort Residence  
Terreno de 450m2  
À venda | 450 m² | Condomínio: R\$ 325

R\$ 40.000

1 Out  
17:45

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

**-Elemento de Pesquisa nº 07**



Rodovia Presidente Castello Branco - Santa Bárbara Resort Residence, SP  
**Lote/Terreno à Venda, 450m²**  
 450 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
 Condomínio fechado

R\$ 50.000

ORIMPA IMÓVEIS

**-Elemento de Pesquisa nº 08**



Rua Conde Francisco Matarazzo - Santa Bárbara Resort Residence, Bauru - SP  
**Lote/Terreno à Venda, 600m²**  
 600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 85.000  
 Condomínio: R\$ 260

IMÓVEIS

**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 .....	R\$ 50.000,00
Elemento nº 8 .....	R\$ 85.000,00
 Total.....	 R\$ 544.000,00

**Média Aritmética:**

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000889-73.2024.8.26.0128 e código 919641E6A.

$$\text{R\$ } 544.00,00 / 8 = \text{R\$ } 68.000,00$$

Sendo assim, para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90 (desconto de 10 %, a fim de compensar a superestimava dos dados da oferta- proprietários / Elasticidade da Oferta)

Ou seja,  $\text{R\$ } 68.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 61.200,00$  (Sessenta e um mil e duzentos reais) /Preço de Cada Lote da Lide.

Valores Discrepantes (+- 30%)

$$\text{Limite Inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 68.000,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 47.600,00$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \text{R\$ } 69.637,50 \times 1,30 = \text{R\$ } 88.400,000$$

Assim temos:

**Valor do Lote 16, quadra BU, Gelba I** =  $\text{R\$ } 61.200,00$   
(Sessenta e um mil e duzentos reais) /Preço de Cada Lote da Lide.

**VALOR TOTAL DO 01 LOTE DA LIDE=**

**R\$61.200,000( Sessenta e Um Mil e Duzentos Reais).**

Portanto, considerando todas as constatações do laudo e considerações destes esclarecimentos, conclui-se que o **valor total do imóvel é de:**

**R\$61.200,00( Sessenta e Um Mil e Duzentos 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, 24 de Novembro de 2021.

---

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



## Anexo Foto Do Lote 16, Quadra BU.



