

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
 - CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:
 santana8cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0009900-09.2020.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Executado: **Aluisio Antonio Salge da Silva**
 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 001.2023/024946-0 dirigi-me ao endereço mencionado, quando então procedi à avaliação do imóvel penhorado, conforme auto abaixo:-

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 28 dias do mês de julho de 2023, na Quadra GW lote nº 10, – Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara/SP, em cumprimento ao mandado de nº 001.2023/024946-0, extraído dos Autos de Cumprimento de Sentença – Inadimplemento proc. 0009900-09.2020.8.26.0001, em que figura como partes MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra ALUÍSIO ANTONIO SALGE DA SILVA, procedi à avaliação do bem a seguir descrito, nos termos a seguir:

1- Objeto:

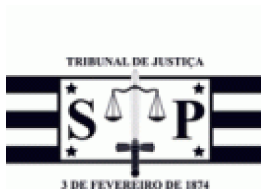
Um lote de terreno sob nº 10 (dez), da quadra “GW”, do Loteamento THERMAS DE STA BARBARA – GLEBA II, atualmente denominado SANTA BÁRBARA RESORT RESIDENCE, situado na Rodovia Castelo Branco, KM 292 – município de Santa Bárbara, nesta Comarca de Cerqueira César”.

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 inevidentes peculiaridades só poderão ser valoradas por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:
santana8cv@tjsp.jus.br

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

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\$ 120.000,00), porém, com diversas opções de pagamento e parcelamento em até 120 partes.

Os demais anúncios foram coletados junto ao *site* olx.com.br, portal de 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\$50.000,00 (Cinquenta mil reais) para um lote de terreno com características idênticas ao objeto da avaliação. Em outro anúncio aleatório, foi encontrado o valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco 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\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil 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, 03 de agosto de 2023.

Número de Cotas:guia recolhida nº 118605 – R\$ 102,78

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 75.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2023 a Maio/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	670 dias	1,084435
Percentual correspondente	670 dias	8,443465 %
Valor corrigido para 01/05/2025	(=)	R\$ 81.332,60
Sub Total	(=)	R\$ 81.332,60
Valor total	(=)	R\$ 81.332,60

[Retornar](#) [Imprimir](#)